



Situación de la Industria de la Vivienda en Puerto Rico Recomendaciones de Política Pública

28 febrero de 2018

INFORME FINAL

Agradecemos a las siguientes firmas su apoyo para hacer posible la publicación de este estudio:



Federal Home Loan Bank
NEW YORK



CONTENIDO

4

I. Introducción

11

II. Situación de la Industria

22

III. Implicaciones económicas

27

IV. Factores influyentes

33

V. La necesidad de vivienda

45

VI. Oportunidades en el Sector

52

VII. Proyecciones económicas post huracán María

57

VIII. Conclusiones y recomendaciones

62

Anejos



I. INTRODUCCIÓN

Introducción

Ante la compleja situación de la vivienda en Puerto Rico y su industria, la Asociación Constructores comisionó el presente estudio con el propósito de documentar su situación, establecer sus perspectivas y formular recomendaciones de política pública dirigidas a atender el problema del acceso a la vivienda en Puerto Rico y fortalecer la actividad en el sector. Debido a que la preparación de este informe coincidió con los huracanes Irma y María, este también recomienda mecanismos para atender los retos habitacionales creados por estos fenómenos naturales.

El informe evalúa la situación de la industria, para lo cual se analizan los principales indicadores del sector, tales como: el número de vivienda y hogares en Puerto Rico; su tenencia; la venta de vivienda nueva y usada; los inventarios o acervos de vivienda y sus características; las ejecuciones; y la tendencia en el valor de la propiedad. Cabe señalar, que los datos sobre las unidades de vivienda y la vacante fueron ajustadas porque consideramos que el Censo erró al estimar las unidades construidas desde 2010. De acuerdo con las guías técnicas del Censo, se utilizó la tendencia histórica de construcción de unidades de aproximadamente 20,000 unidades por año. Esto se aleja de la realidad de este mercado y contrasta con la información de la Junta de Planificación de Puerto Rico. Otro ajuste que se realizó fue al dato sobre hogares, según estimado en la Encuesta sobre la Comunidad de Puerto Rico del Censo (PRCS, por sus siglas en inglés¹). El estimado de hogares que se presenta en el informe utiliza las tendencias del PRCS las cuales se aplican a la base de hogares, según presentadas en el Censo de 2010. El Censo es una fuente más adecuada para números totales de población y hogares, a comparación del PRCS que no garantiza totales al no constituir un censo.

La industria de construcción de vivienda tradicionalmente ha sido uno de los pilares de la economía de Puerto Rico. El informe presenta estimados sobre las implicaciones económicas que ha tenido la contracción en la inversión en construcción de vivienda y provee un breve análisis sobre su relación con el sistema económico a través del análisis de multiplicadores interindustriales.

Introducción (Cont.)

- | También, se provee un análisis de los principales aspectos económicos y demográficos que han sido determinantes de las tendencias en el sector, tales como: el decrecimiento económico; las tendencias en el mercado laboral y los salarios; la migración; y el decrecimiento poblacional y en los hogares. Estos factores serán determinantes en las previsiones para la industria.
- | El asunto de la amplia necesidad de vivienda en Puerto Rico se aborda en la cuarta sección de este informe. Se presenta información del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Comunal de los Estados Unidos que identifica los hogares cuya situación de vivienda presenta problemas de carga financiera ("cost burden"), como la vivienda con deficiencias o vivienda hacinada. También, se provee un análisis de las tendencias demográficas por edad e ingreso con el propósito de destacar el reto que implica para la política de vivienda el desfase entre los ingresos, el costo de la vivienda y el proceso de envejecimiento de la población. Otro factor discutido, incluye los cambios en la composición del hogar en Puerto Rico, lo cual es un reflejo de los cambios sociales que inciden sobre la necesidad de vivienda y sus características. Un problema creciente es el alto número de mujeres con hijos sin esposo presente, cuya situación habitacional es muy compleja por la difícil situación económica que presenta este grupo.
- | Además, se incluyó una sección sobre el impacto del Huracán María sobre las necesidades de vivienda en Puerto Rico. Aquí se presenta información que ha hecho pública FEMA sobre el impacto del huracán y se evalúan estos resultados partiendo de la experiencia con el huracán Georges.
- | El informe provee conclusiones sobre el futuro de la industria, la necesidad de vivienda y sus implicaciones sobre la política pública. Las recomendaciones van dirigidas a establecer sus prioridades, los mecanismos y programas para atenderlas.
- | El formato del informe es tipo presentación. Se optó por este formato para evitar desarrollar un documento extenso. Cada página presenta información relevante al análisis, provee sus implicaciones y una descripción de las tendencias observadas.

Resumen de los principales hallazgos e implicaciones de Política Pública

En Puerto Rico existe una necesidad de vivienda muy amplia. Miles de hogares están sobrecargados financieramente por su alto costo y habitan en viviendas que tiene algún tipo de problema estructural.

El huracán María ha ampliado las necesidades de vivienda. De 506,017 unidades inspeccionadas (67%), FEMA ha reportado daños en sobre 300,000, valorados en más de \$4,000,000 millones.

Se estima que una vez se evalúe la totalidad de las propiedades registradas, cerca de 35,000 unidades reportarán daños mayores. A enero de 2018, se han identificado sobre 9,000 unidades. Información interna refleja que estas aumentarán considerablemente al nivel estimado.

Por el lado de la industria de compra y venta de propiedades, se observa que el mercado de vivienda se ha estabilizado a un nivel de ventas de sobre 10,000 unidades.

Aún ante la situación actual, el mercado continúa demandado vivienda de nueva construcción, las cuales representaron el 10% de la venta total, según la Oficina de Instituciones Financieras (OCIF). Esto refleja preferencias del consumidor en un ambiente con amplia oferta de vivienda de reventa y reposesada.

Los factores que sostienen la demanda de vivienda incluyen los siguientes:

- **Un crecimiento de cerca de 18,000 hogares entre el 2010 al 2015 con ingresos hábiles para demandar una vivienda en el mercado con precios de más de \$100,000.**
- **Sectores económicos que reflejan estabilidad y crecimiento en el empleo, tales como los Bienes Raíces, Alquiler y Arrendamiento; Servicios Profesionales, Científicos y Técnicos; Administración de Empresas; y Servicios Administrativos.**
- **Bajas tasas de desempleo entre los recursos humanos más educados, grupo que alcanzan cerca de 450,000 empleados.**
- **Un fuerte aumento en la población de edad avanzada los cuales tienen necesidades y preferencias de vivienda muy diferentes.**
- **Una clase trabajadora de personas de edad de menos de 35 años que alcanza sobre 250,000 personas que constituyen el grueso del “first home market”.**
- **Precios de vivienda históricamente bajos.**

Resumen de los principales hallazgos

En cambio, los factores que están afectando la industria son principalmente los siguientes:



La débil situación socioeconómica y demográfica ha afectado el crecimiento en el número de hogares.



La devaluación de la vivienda le ha restado dinamismo al sector, ya que los dueños de hogares no han logrado acumular capital para demandar otra vivienda que se ajuste a los cambios en preferencias que son comunes a lo largo de la vida.



El alto costo de la vivienda en Puerto Rico es relativo a la distribución de ingreso. Se estima que cerca del 60% de los hogares no tienen ingresos para demandar una vivienda de un costo de más de \$90,000. Estos son hogares con ingresos inferiores a \$25,000 anuales.

Resumen de los principales hallazgos (cont.)



El segmento de la población de mayor crecimiento es aquel con ingresos de \$15,000 a \$25,000. Estos grupos presentan un gran reto, ya que algunos no cuentan con los ingresos suficientes para la compra de una vivienda, ni tampoco cualifican para ayudas federales.



Es en estos niveles de ingreso que se observan las tasas más altas de renta, lo que refleja es que este mercado presenta oportunidades para atender las necesidades habitacionales de estos grupos. No obstante, los altos costos de construcción y diversos impedimentos regulatorios afectan la viabilidad de desarrollar proyectos para satisfacer estas necesidades.



Se considera que la vivienda repositada puede mejorar el acceso a la vivienda de estas personas, pero esta vivienda en muchas ocasiones requiere reparaciones que incrementan el monto a financiar a un nivel inasequible para las poblaciones de ingresos moderados en Puerto Rico

Resumen: Implicaciones de Política Pública

Atender la necesidad de vivienda es un tema prioritario por sus implicaciones sociales y de seguridad.



Por el lado económico, el apoyo a la industria de la vivienda es un mecanismo inmediato de fomento de actividad comercial, empleo e ingresos.



Como un objetivo de mediano y largo plazo, es prioritario emular estrategias de repoblación usadas por otros países creando programas tipos Ley Núm. 20 que tan efectivos han sido en algunos segmentos económicos y ciertos mercados de vivienda.



Política Pública

Para promover el sector en el corto plazo, la política de vivienda tiene que ir dirigida a:



- Eliminar barreras reglamentarias que incrementan el costo de la vivienda en Puerto Rico y afectan los mercados de renta;
- Reducir al máximo las cargas contributivas sobre el sector de vivienda de interés social; y
- Crear y mantener programas que le dan acceso a la vivienda a la clase media de Puerto Rico. Esto incluye vehículos de financiamiento, aportaciones directas a la compra de la propiedad y subsidios a los proyectos de renta.



La estrategia tiene que ir dirigida a los *millennials* y retirados, y debe ser integrada a una política de mejoramiento de sectores urbanos y de alto valor turístico.



Las recomendaciones específicas se proveen al final del documento.



II. SITUACIÓN DE LA INDUSTRIA

El ritmo de la construcción de vivienda en Puerto Rico mermó considerablemente al contrastarse con la década pasada. Aun así, aumentaron las unidades vacantes. La raíz del problema son el pobre desempeño económico y la migración, aspecto que también ha reducido el “homeownership”.

Número de unidades de vivienda (Censo) 2000, 2010, 2015		2000	2010	2015*	2010-15
	Total	1,418,476	1,636,946	1,670,946	34,000
	Ocupada	1,261,325	1,376,531	1,395,785	19,254
	Vacante	157,151	260,415	275,161	14,746

- Se estima que el número de unidades de vivienda aumentó en 34,000, y con ello las unidades vacantes en 14,746, entre 2010 y 2015¹.
- El estimado es similar a las 40,000 unidades nuevas que se construyeron en proyectos entre 2010-15 (Censos de Construcción, Junta de Planificación)

Tenencia de vivienda		2000	2010	2015*	2010-15
	Dueño	919,769	986,165	962,206	-23,959
	% dueño	72.90%	71.60%	68.94%	-2.66 pp
	Renta	341,556	390,366	433,579	43,213
% renta	27.10%	28.40%	31.06%	2.66 pp	

- Desde 2010, el número de dueños de vivienda se ha reducido mientras que el número de viviendas alquiladas aumentó en un promedio de 8,600 unidades anuales.

Estimados de vivienda vacante para venta y renta		2000	2010	2015*	2010-15
	Renta	27,363	43,298	61,822	18,524
	% renta	17.41%	16.63%	17.96%	1.34 pp
	Venta	16,248	28,182	42,096	13,914
% venta	10.34%	10.82%	12.23%	1.41 pp	

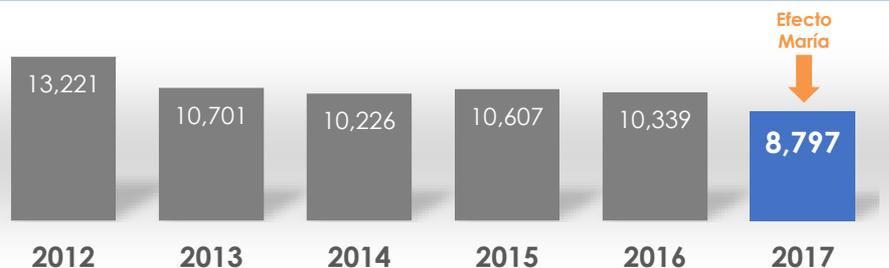
- Actualmente, hay más propiedades vacantes para alquilar que para la venta.
- El número de viviendas vacantes para la venta aumentó en los últimos 5 años.

Fuentes: (2000 & 2010). Censo de Población 2000 y 2010. (2015) Estimados de Estudios Técnicos, Inc., basados en la Encuesta sobre la Comunidad de Puerto Rico del Censo.

¹ Cabe señalar, que los datos sobre las unidades de vivienda y la vacante fueron ajustadas porque consideramos que el Censo erró al estimar las unidades construidas desde 2010. De acuerdo con las guías técnicas del Censo, se utilizó la tendencia histórica de construcción de viviendas de aproximadamente 20,000 unidades por año. El estimado ajustado se realizó utilizando las tasas de crecimiento de ACS a 2015 y su distribución, aplicados a los datos del censo decenal.

Las ventas de vivienda se han desplomado, pero se estabilizó en un nivel de ventas de 10,200 a 10,500 unidades. El mercado de reventa ha estado captando una mayor proporción de la industria. Esto responde a la contracción en la oferta de vivienda nueva, particularmente de precios menores a 140,000, y a un mayor inventario de vivienda en reventa a precios competitivos.

Ventas totales de vivienda OCIF (Unidades)



- Durante los últimos años el nivel de las ventas totales de vivienda se ha estabilizado, excepto en el 2017 que se registró una baja por causa de María.
- La merma en el 2017 fue por consecuencia de la paralización de la industria luego del Huracán María. Durante los primeros ocho meses del año las ventas se mantuvieron a niveles similares a los de 2016.

Ventas de vivienda nueva y de reventa de acuerdo a OCIF (unidades)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	% 16/17
Nueva	2,575	1,903	1,673	1,470	1,141	807	-29.27%
Reventa	10,646	8,798	8,553	9,137	9,198	7,990	-13.13%
% reventa	80.52%	82.22%	83.64%	86.14%	88.96%	90.83%	

- La reventa esta constituyendo una mayor proporción de las ventas totales, 89% en 2016.
- Esto refleja en gran medida una mayor proporción de vivienda de reventa en el mercado, que incluye las reposesadas.

Ventas de vivienda CSAR (unidades)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	% 16/17
Nueva	3,604	3,127	2,173	2,371	2,378	1,164	-51.05%
Cambio	-26.54%	-13.24%	-30.51%	9.11%	0.30%	-51.05%	

- EL CSAR refleja igual tendencia, pero un volumen mayor de ventas, ya que es un censo de proyectos.
- OCIF utiliza, principalmente, datos de hipotecas de la banca comercial y posiblemente subestima el nivel de venta total.

De acuerdo con el *Construcción and Sales Activity Report (CSAR)*, con la disminución en ventas y los precios ha ocurrido un aumento en la proporción de vivienda demandada por debajo de \$200,000. En este segmento se vendieron sobre 1,949 unidades en 2016. Las ventas se redujo en 2017 por causa del huracán María.

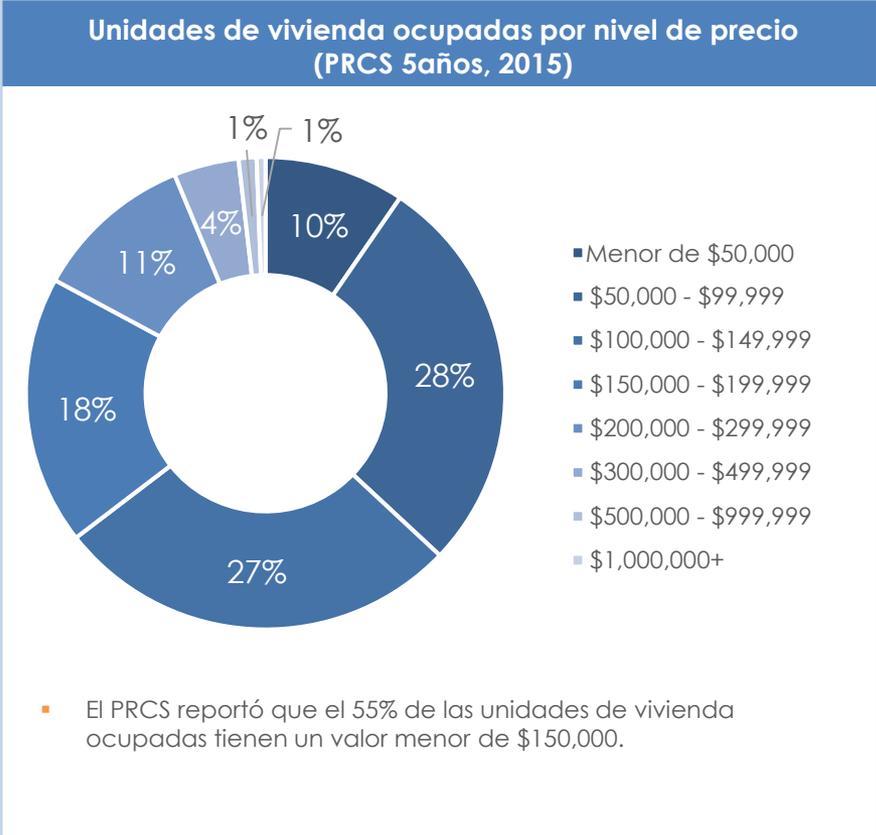
- Las ventas totales (y por rangos de precio) se han reducido a una tasa anual compuesta de 14.5% entre 2004 y 2016. La reducción ha sido más fuerte en los precios de más de \$160,000 por unidad.
- La proporción de las unidades a precios bajos (<\$70,000 a \$149,999) ha aumentado como porcentaje de las ventas totales, de 53.0% en 2004 a 69.3% en 2016, mientras que la proporción de las unidades de más de \$360,000 > se redujo a 4.1% para 2016, de 9.2% en 2004.

Ventas totales de nuevas unidades de vivienda por segmento de precio: Puerto Rico

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Precio sin determinar		311		10	2	0	0	37			9	9	5
02. \$50,001-\$99,999	4,440	3,237	2,254	1,797	531	485	693	308	175	243	273	371	104
03. \$100,000-\$119,999	822	874	808	823	421	410	888	746	681	484	468	533	238
04. \$120,000-\$149,999	1,778	1,602	966	1,649	1,040	622	543	621	615	307	536	636	371
05. \$150,000-\$199,999	2,501	2,606	2,049	2,389	1,083	913	1,371	923	712	622	497	409	199
06. \$200,000-\$299,999	2,158	2,270	2,918	1,922	812	672	740	556	644	345	410	246	92
07. \$300,000-\$499,999	1,400	2,220	1,570	1,029	435	410	533	316	235	101	100	131	62
08. \$500,000-\$999,999	368	768	419	189	223	127	93	84	57	60	58	23	16
09. más de \$1,000,000	22	46	112	51	30	29	17	13	8	11	20	20	77
Total	13,489	13,934	11,096	9,859	4,577	3,668	4,878	3,604	3,127	2,173	2,371	2,378	1,164

Fuentes: Construction & Sales Activity Report (CSAR)

Contrario al mito, el grueso del mercado de la vivienda de Puerto Rico es de precios relativamente bajos, tanto a nivel del mercado de renta como el de propiedad.



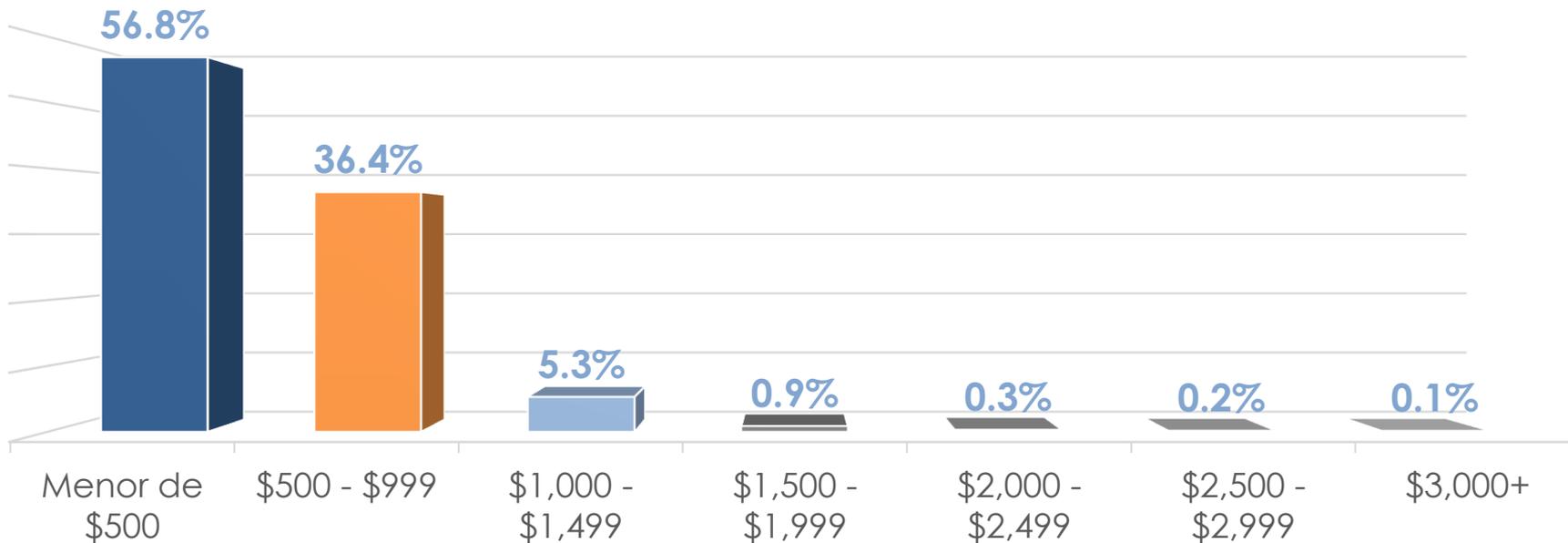
Nota. Los colores de los renglones van de menor (más oscuro) a mayor (más claro).

Fuente: (2015) Encuesta sobre la Comunidad de Puerto Rico. Construction and Sales Activity Report (CSAR).

El mercado de renta también se concentra en precios relativamente bajos.

Unidades alquiladas por nivel de renta (PRCS 5 años, 2015)

Más del 55% de los hogares alquilados tienen un costo menor a \$500.



Fuente: (2015) Encuesta sobre la Comunidad de Puerto Rico.

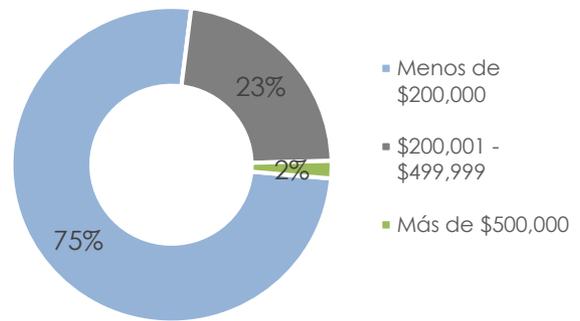
Por el lado de la oferta, los inventarios de vivienda nueva continúan reduciéndose, lo que refleja que comenzará a ocurrir limitaciones de oferta en determinados mercados regionales, nichos de precio y producto. Inclusive, esta reducción está afectando la venta en ciertos nichos del mercado.



Inventario por tipo de proyecto y región

POR TIPO DE PROYECTO		POR REGIÓN	
Detached	48.7%	Ponce	17.0%
High Rise	28.4%	Caguas	15.2%
Walkup	11.6%	Humacao	13.1%
Villa	10.2%	San Juan	11.1%
Mixed	1.1%	Carolina	10.4%
Townhouse	0%	Mayagüez	8.3%
		Fajardo	6.8%
		Guayama	6.5%
		Bayamón	5.8%
		Arecibo	3.0%
		Aguadilla	2.8%

El 75% de las unidades en inventario están en el rango de \$200,000 o menos

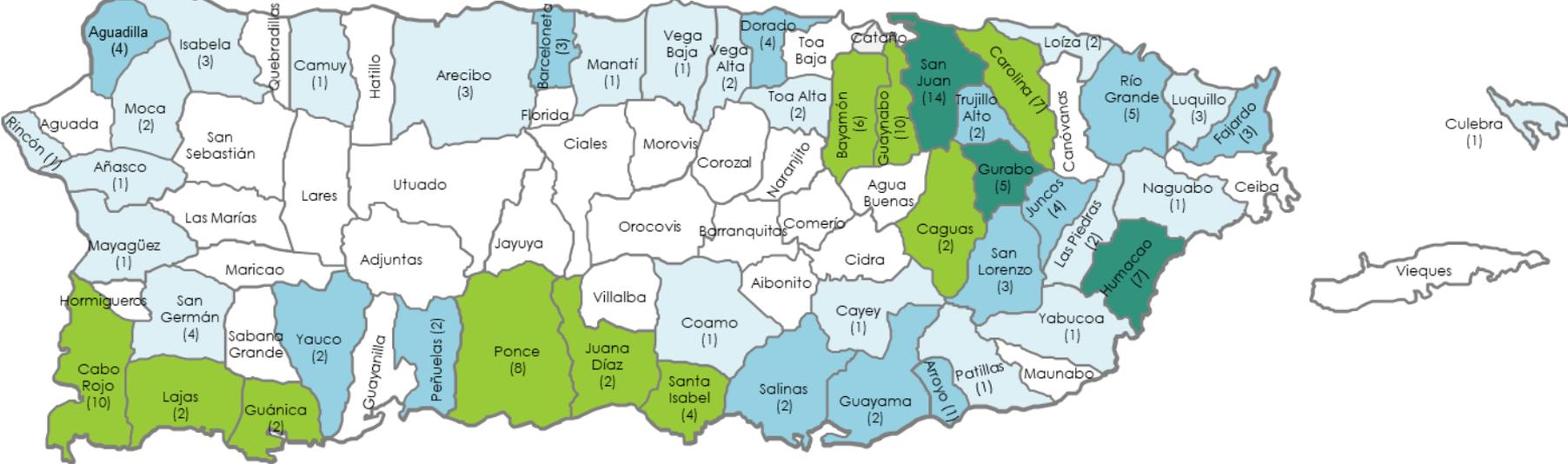


Fuente: (2017) Construction and Sales Activity Report (CSAR) & Estudios Técnicos, Inc.

Los datos a nivel municipal reflejan donde se observarán restricciones en la oferta de vivienda nueva.

Los municipios color gris que son centros urbanos o áreas de expansión de zonas urbanas (Región Caguas, Humacao, Aguadilla y Arecibo) reflejan bajos niveles de inventario.

**Unidades de nueva construcción en inventario
(construidas y listas para entrega)**
Todos los precios, diciembre de 2017



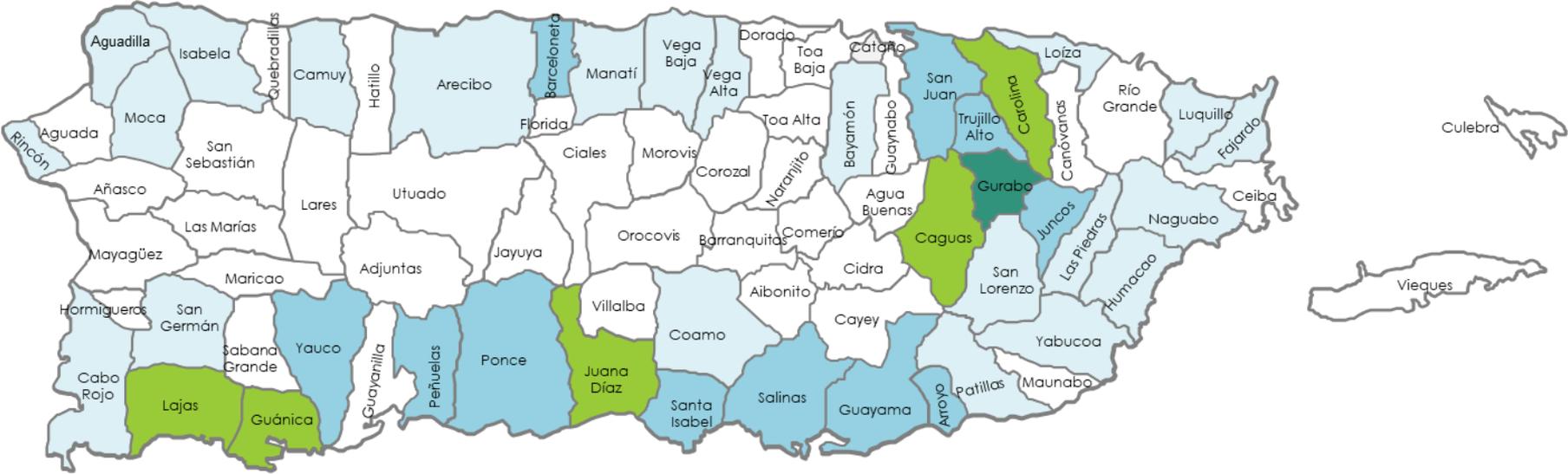
() Número de proyectos con unidades en inventario T4-2017

Este poco inventario se ve más reflejado en las viviendas de precios inferiores a \$140,000.

La política pública debe promover la construcción de nuevos proyectos, ya que hay nichos de oportunidad como mecanismo para mantener el segmento de vivienda de interés social.

Unidades en inventario

Precios menores a \$140,000, a diciembre de 2017 (1,394 unidades)



Legenda:

Número de unidades en inventario



Las ejecuciones, particularmente las asociadas a la emigración, contribuirán a un aumento en la oferta. Se espera que continúen los niveles altos de ejecuciones por la tasa de delincuencia de la cartera hipotecaria. Esto implica cerca de 40,000 unidades en riesgo de ejecución, de las cuales cerca de 17,000 ya están en proceso.

Unidades en proceso de ejecución		2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Hipotecas totales	439,789	426,798	417,182	403,664	391,450	388,709
	En proceso de ejecución	19,436	17,036	19,099	20,150	17,268	16,974
	Tasa de ejecución	4.4%	4.0%	4.6%	5.0%	4.4%	4.4%

- La tasa de ejecución en Puerto Rico ha rondado por debajo de 5% en los últimos años.
- María podría aumentar el número de ejecuciones una vez culminen las moratorias que impuso HUD.

Unidades no-ejecutadas		2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Total	29,363	23,640	20,932	13,173	11,907	-
	Reinstalados o Saldados	9,386	8,569	7,035	8,377	3,119	-

- Durante los pasados 5 años, 99,000 unidades no fueron ejecutadas, en parte por los programas de *loss mitigation*.
- 36,000 de estas reinstalaron o saldaron la deuda.

Unidades reposeídas		2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Unidades ejecutadas	3,814	4,207	3,680	4,459	5,424	-
	% unidades	0.9%	1.0%	0.9%	1.1%	1.4%	-

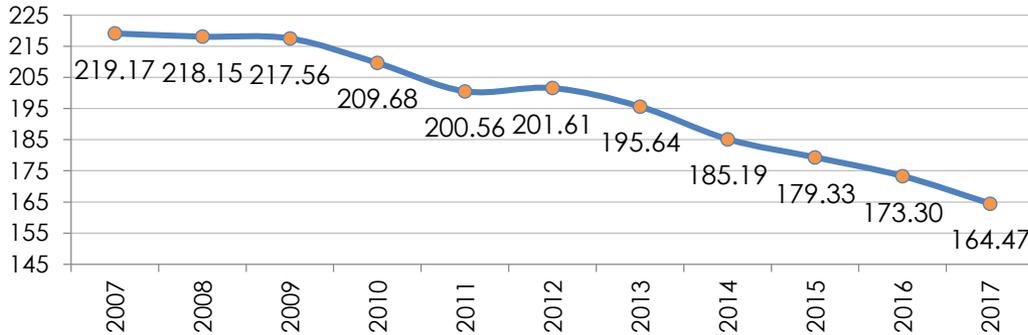
- La tasa real de ejecución es de apenas 1.4%.
- Se espera que continúe el ritmo de ejecuciones debido a que la tasa de delincuencia (90+) aumentó de 12% (agosto) a 16.5% en diciembre de 2017 debido al impacto del Huracán María.

Nota. La tasa de delincuencia corresponde a las hipotecas en los libros de la banca comercial local. No incluye otras instituciones.

Fuente: OCIF Reporte Anual.

Las condiciones del mercado antes descritas son consistentes con las tendencias en los precios de vivienda. Lo mismo ocurre con diversos indicadores, que reflejan una caída de 25% en el valor de la propiedad. Esto implica una pérdida total de valor de propiedad de más de \$30,000 millones*, que ha erosionado la riqueza de los residentes de Puerto Rico.

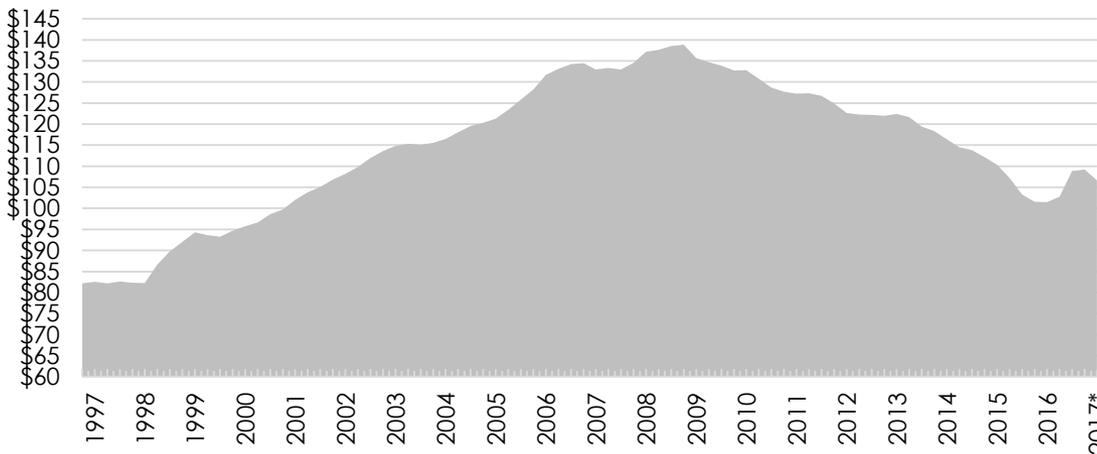
Índice precio de la vivienda (FHFA)



Fuente: FHFA (2017). El dato de 2017 representa un promedio de los primeros dos trimestres.

- Los precios de la vivienda han caído significativamente desde su pico en 2007.
- Desde 2006, el índice disminuyó en 24.9%.

Precio promedio por pie cuadrado hasta marzo 2017 (\$/p.c.)



- El precio por pie cuadrado de las unidades vendidas se ha movido igualmente a la baja. De \$134 p/c en 2006 a \$101 p/c en el primer trimestre de 2017. Una reducción de 24.6%.

* Se utiliza como base el valor de la propiedad según el Censo (PRCS) de 2016. El Censo también reflejó una baja de 25% en el valor promedio por unidad.



III. IMPLICACIONES ECONÓMICAS

Importancia económica de la vivienda

| La construcción y mantenimiento de vivienda impacta la macroeconomía en dos formas:

- 1) Contribuye al crecimiento económico por el lado de la inversión en construcción y del gasto de los consumidores, a través del crecimiento de la vivienda, mantenimiento y cadenas asociadas de suministro. El gasto de los consumidores relacionado con la vivienda (incluyendo utilidades) representó el 27.5% del gasto de consumo personal en el fiscal 2016. Esto no incluye la actividad de construcción.
- 2) La vivienda contribuye también a la riqueza de los hogares y acumulación de activos. Esto ejerce una influencia sobre los patrones de pobreza y movilidad social, e impacta los niveles de consumo. En el caso de Puerto Rico, la vivienda ha contribuido al empobrecimiento de los dueños de propiedades.

| También, impacta el mercado laboral, ya que todos los trabajadores necesitan algún tipo de vivienda para llevar a cabo su trabajo de forma eficiente.

| La vivienda como fuente de colateral tiene un papel en facilitar el flujo de financiamiento a oportunidades de inversión productivas. En Puerto Rico, la reducción en los valores de la propiedad ha implicado un efecto contrario, que se ha reflejado en la reciente contracción crediticia. Sin embargo, las hipotecas continúan siendo una forma prestataria segura.

| La disponibilidad de vivienda asequible contribuye a mejorar los niveles de vida. Asunto que representa un gran reto en la Isla a juzgar por los datos presentados anteriormente sobre este particular.

Importancia económica de la vivienda

Es un sector con fuertes
eslabonamientos en la
economía



Más de **\$1.5 billones** se emitieron en **hipotecas** para vivienda nueva y usada en **2016** (Datos OCIF).

El sector de **bienes raíces**, que refleja todos los pagos e ingresos por las transacciones de compra, venta y alquiler de propiedades (incluyendo viviendas) representa el **15.2%** del **producto interno bruto**. Actualmente, emplea a 14,200 personas (Dato a junio de 2017).

Por otra parte, la construcción de nueva vivienda contribuye a las economías locales mediante nuevos ingresos, por concepto de impuestos y compras de bienes y servicios.

El sector de la **vivienda aporta** al presente con cerca de **8,000 empleos directos** y aproximadamente **20,000 empleos directos, indirectos e inducidos**

Sin embargo, la aportación del sector en la economía se ha reducido sustancialmente debido a la fuerte contracción en la inversión en construcción de vivienda.

Inversión en construcción de vivienda 2000-2016
(Años fiscales - \$ millones)



Fuente: Junta de Planificación. Estadísticas Seleccionadas de la Industria de Construcción, varios años. Tabla 9.

A partir del fiscal 2007, la inversión en construcción de vivienda ha disminuido consistentemente, de \$2,325 millones a \$610 millones en el fiscal 2016.

Inversión en construcción de vivienda y de la inversión total en el PNB

	2000	2005	2010	2015	2016
Como % de la inversión en construcción	32.1%	35.5%	32.8%	19.0%	21.6%
Como % del PNB	4.6%	4.2%	1.9%	0.9%	0.9%
Unidades construidas	25,195	19,674	7,683	4,881	4,891

Fuente: Junta de Planificación. Estadísticas Seleccionadas de la Industria de Construcción, varios años.

En el fiscal 2000, representó el 32.1% de la inversión total en construcción. Para el 2016, se redujo a 21.6%.

Como proporción del PNB se ha reducido considerablemente a menos de 1%.

El número de nuevas unidades construidas disminuyó a una tasa anual compuesta de 12.0% entre 2005 y 2016, de cerca de 20,000 unidades en 2005 a cerca de 5,000 un en 2016.

La contracción en la construcción de vivienda ha implicado la pérdida de sobre 20,000 empleos en la industria (directos) y 30,000 empleos adicionales en el resto del sistema económico (empleos indirectos e inducidos para una pérdida total de 50,000 empleos.

Empleo y salarios en la construcción de vivienda

	Empleo asalariado					Encuesta de Vivienda	
	Empleo asalariado construcción*	Salarios totales construcción (\$Mm)	Salarios totales en construcción como % del total salarios privado	Empleo en construcción residencial	Salarios totales empleos construcción residencial	Empleo total en construcción**	Empleo total en construcción residencial
2001	70,810	1,146.30	1.60%	21,204	289.5	83,000	24,854
2002	66,263	1,099.40	1.70%	19,499	272.5	83,000	24,424
2003	67,823	1,176.50	1.70%	22,020	322.8	84,000	27,272
2004	67,743	1,164.20	1.70%	23,690	358.2	87,000	30,424
2005	65,133	1,128.80	1.70%	22,525	349.4	83,000	28,704
2006	61,947	1,111.90	1.80%	21,630	351.3	94,000	32,822
2007	59,089	1,123.30	1.90%	19,037	339.2	93,000	29,962
2008	53,935	1,068.50	2.00%	16,902	315.5	78,000	24,443
2009	40,747	853.7	2.10%	11,388	223	60,000	16,769
2010	32,296	691.3	2.10%	8,480	162.5	51,000	13,391
2011	31,973	693.3	2.20%	8,362	160.8	47,000	12,292
2012	35,562	761.5	2.10%	9,820	187.7	51,000	14,083
2013	29,188	636.7	2.20%	6,963	137.1	42,000	10,019
2014	26,793	607.5	2.30%	6,068	125.9	37,000	8,380
2015	24,779	557.7	2.30%	5,204	108.5	35,000	7,351
2016	22,767	510.5	2.20%	5,123	105.5	34,000	7,651

Fuentes: * U.S. Bureau of Labor Statistics, Empleo No Agrícola (QCEW) (August 1, 2017). Refleja empleo en nómina.

** Departamento del Trabajo y Recursos Humanos (2017). *Serie Mensual Empleo, Desempleo y Grupo Trabajador*.

Nota. Las estadísticas de empleo asalariado y las de la Encuesta de Vivienda difieren debido a que la primera solo incluye empleo en nómina y la segunda incorpora empleo por cuenta propia y subcontrataciones.

Tanto el empleo como la nómina en el sector de la construcción se han reducido, al igual que el empleo en el subsector de construcción residencial.

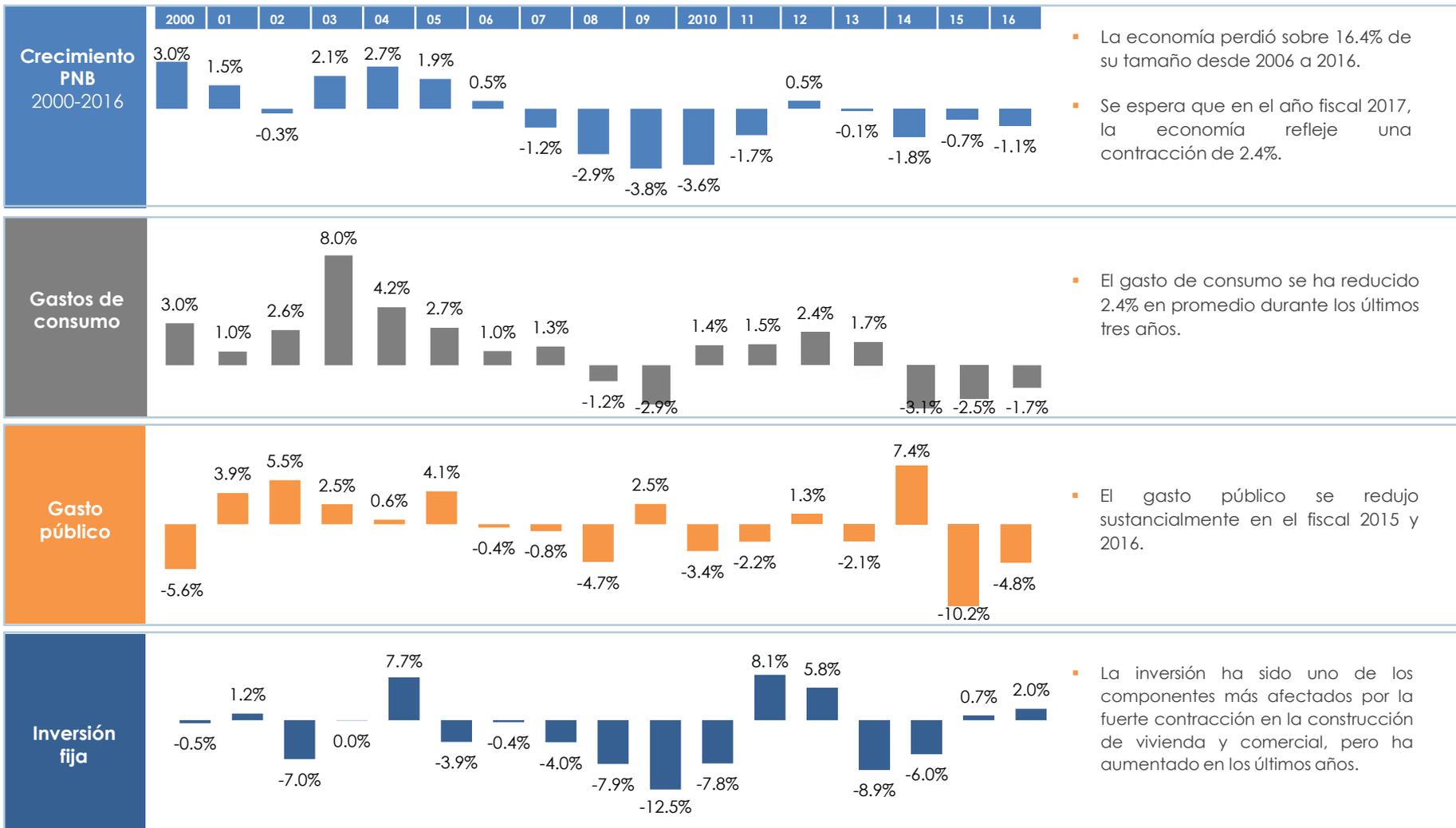
No obstante, el mismo sigue siendo importante, pues representa el 21.0% de la nómina total de construcción.

El empleo total en construcción supera los 30,000, mientras que el empleo total en construcción residencial se estima en 7,651.



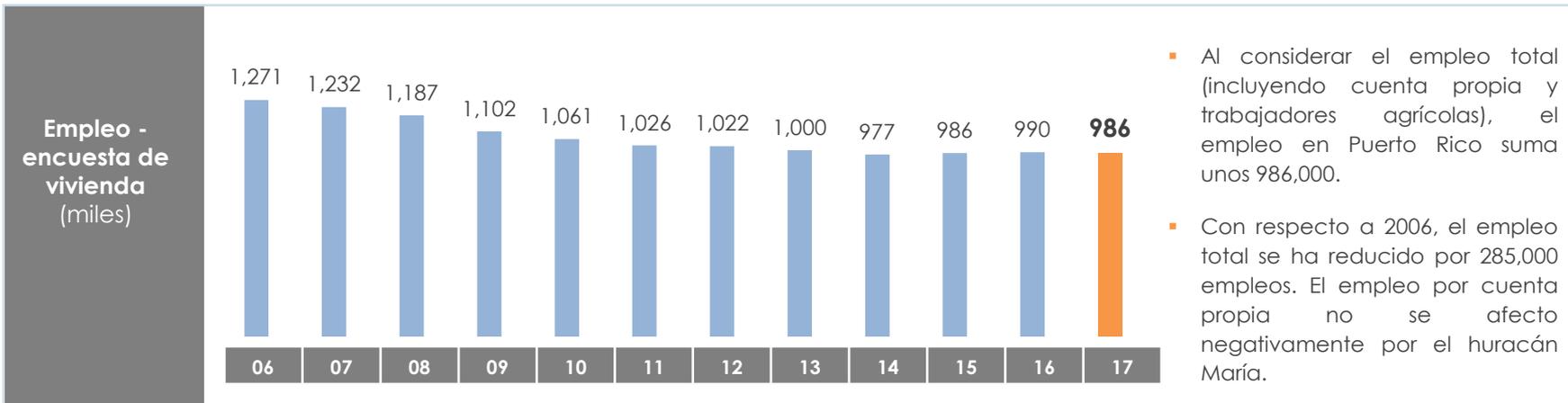
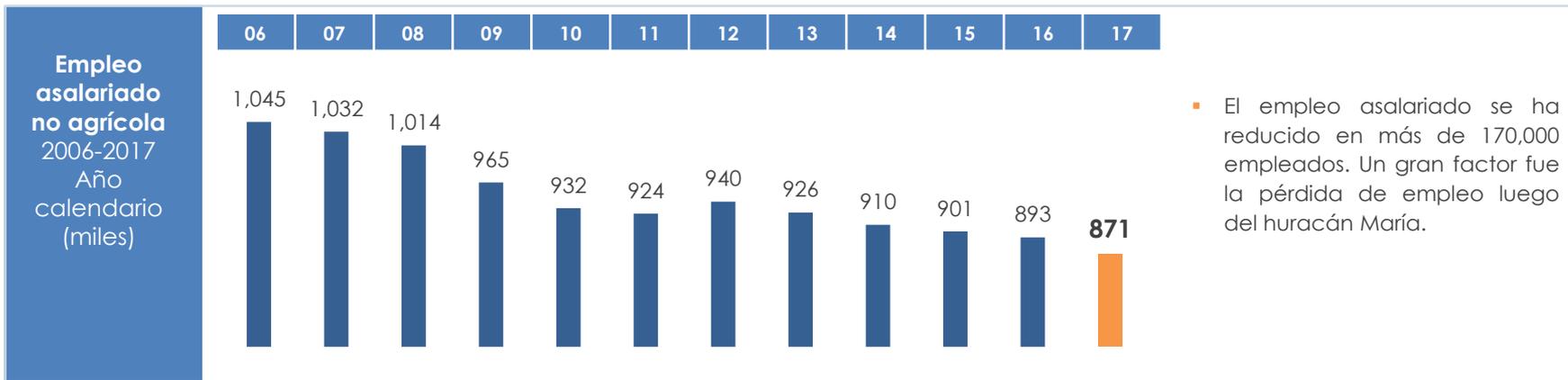
IV. FACTORES INFLUYENTES

Una economía débil. El factor principal que explica las tendencias en el sector de la vivienda es el pobre desempeño económico. Desde 2006, la economía de la Isla ha sufrido una merma de cerca de 19% en su producción, lo que se ha reflejado en un débil mercado de trabajo y en la emigración.



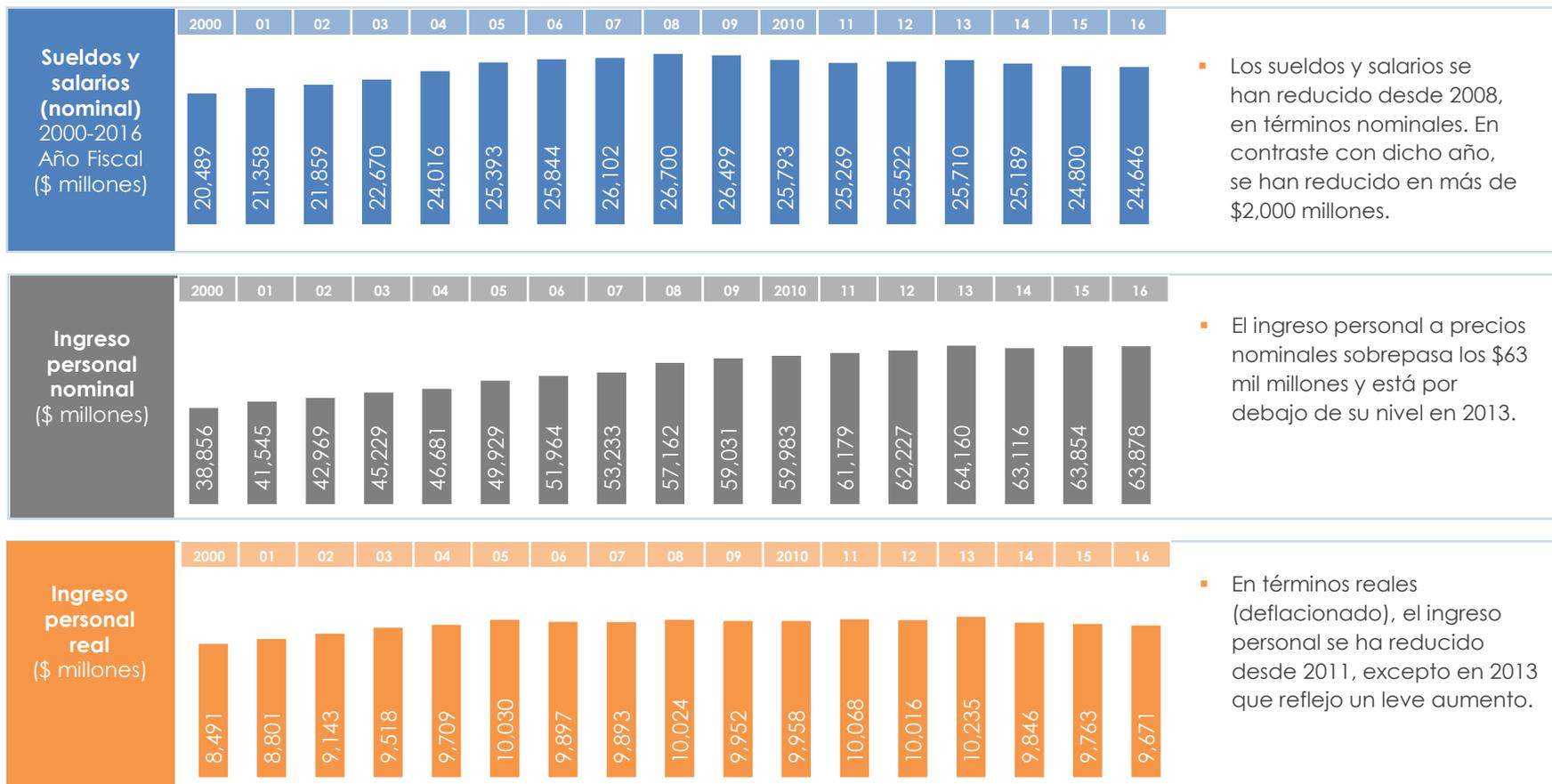
Fuente: Junta de Planificación de PR, Apéndice Estadístico. Varios años.

Contracción en el empleo: La contracción en el empleo ha sido severa. Esto explica la contracción en la demanda de vivienda, el cambio en su estructura hacia una vivienda de menor precio, y una mayor proporción de vivienda de renta.



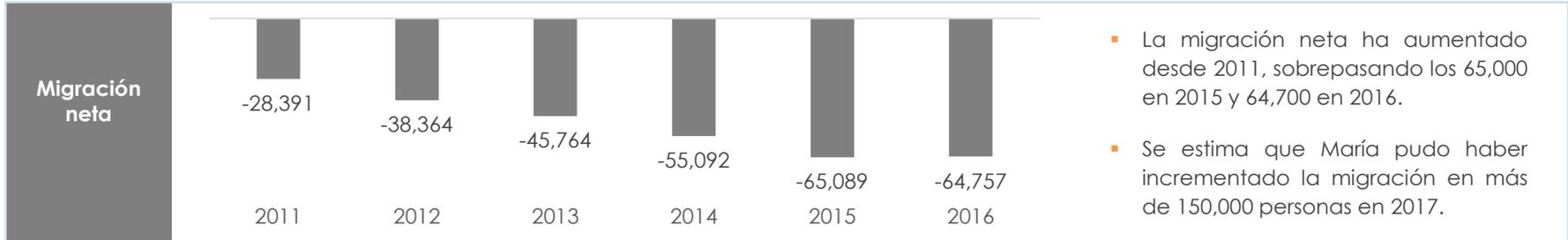
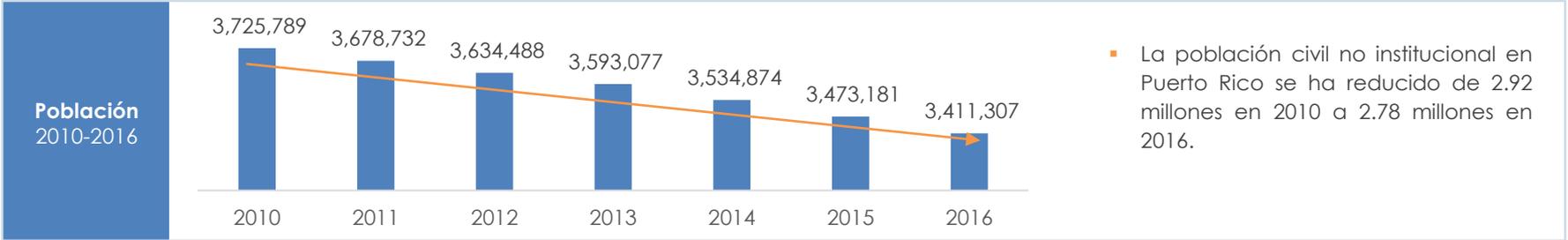
Fuentes: BLS, Quarterly Census of Employment (QCEW); Departamento de Trabajo y Recursos Humanos, Encuesta de Vivienda.

Reducción en la base de salarios en la economía. Por otro lado, de acuerdo a la Junta de Planificación de Puerto Rico los sueldos y salarios en la isla se ha reducido al igual que el ingreso personal. Esto incide sobre la tasa de ejecución hipotecaria y reduce la capacidad de compra de las personas.



Fuente: Junta de Planificación de PR, Apéndice Estadístico. Varios años.

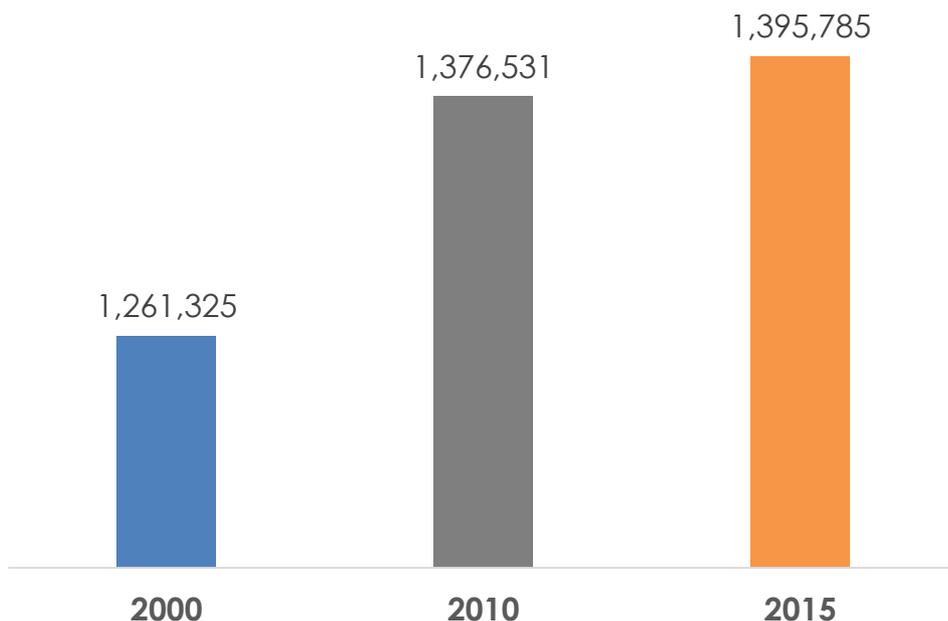
Contracción poblacional: La contracción poblacional es el principal reto que enfrenta la industria. Sin crecimiento poblacional no habrá recuperación significativa en el sector. La Ley Núm.22 incrementó la población de personas de alto ingreso, lo cual se reflejó en una mejoría –antes del huracán María- en los mercados de vivienda de altos precios de Dorado, Condado, Río Grande y Humacao.



Fuentes: American Community Survey 2015, Departamento de Salud, Estadísticas Vitales, Departamento de Trabajo Encuesta de Vivienda.

Estancamiento en la formación de hogares: Los patrones demográficos económicos se han reflejado en una reducción en el crecimiento en el número de hogares. El problema fundamental es la migración.

Número de hogares
2000, 2015 y proyección



- La formación de hogares, uno de los fundamentos de la demanda por vivienda, ha aumentado a un ritmo compuesto muy reducido de 0.2% en los pasados cinco años.
- En términos absolutos, durante los cinco años entre 2010 y 2015, los hogares aumentaron en apenas 19,300 aproximadamente.
- Lo anterior implica un promedio de menos de 4,000 hogares anuales.
- En las décadas pasadas la norma era un aumento de 20,000 hogares anuales y se construían alrededor de 10,000 unidades de vivienda en proyectos formales. La diferencia se suplía por lotificaciones simples, anexos a viviendas y vivienda informal.



V.

LA NECESIDAD DE VIVIENDA

Sin embargo, todavía prevalece un ambiente de mucha necesidad de vivienda en Puerto Rico. La misma se manifiesta en las personas de ingresos bajos, moderados y medios que presentan una de estas condiciones: asequibilidad, vivienda inadecuada o hacinada.

- Cerca de 53,000 hogares arrendatarios ocupan una vivienda deficiente, incluyendo 5,445 que no cualifican para programas federales.
- Sobre 76,000 dueños de hogar viven en esta condición, de los cuales 7,680 tampoco cualifican para estos programas debido a que superan el límite de ingreso (>80% del Ingreso Mediano del Hogar (HAMFI)).
- Cerca de 52,000 arrendatarios y sobre 72,000 dueños de propiedad destinan más del 50% de su ingreso al gasto de vivienda. Si se toma como referente aquellos que destinan sobre el 30% de su ingreso, el número alcanza casi 200,000 hogares.



Vivienda deficiente
Falta de instalaciones completas de plomería o cocina

Inquilino > 52,955

Dueño > 76,800



“Cost Burden”
De vivienda más altos que el 50%, ninguna de las necesidades mencionadas

51,815

72,425

Problemas de vivienda

Problemas de la vivienda (Hogares con una de las necesidades mencionadas, número de hogares)

	0 - 30% HAMFI	> 30% - 50% HAMFI	> 50% - 80% HAMFI	> 80% - 100% HAMFI	Total
Inquilino					
Vivienda deficiente- Falta de instalaciones completas de plomería o cocina	24,175	10,075	13,260	5,445	52,955
Hacinamiento (overcrowded)- con > 1.5 personas por cuarto (plomería y cocina completas)	1,315	675	605	310	2,905
Hacinamiento (Overcrowded)- con > 1 pero menor o igual a 1.5 personas por cuarto (plomería y cocina completas)	5,710	2,305	2,565	1,110	11,690
"Cost burden" de vivienda más altos que el 50%, ninguna de las necesidades mencionadas	31,000	12,535	7,270	1,010	51,815
"Cost burden" de vivienda mayor que el 30%, pero menor o igual a 50%, ninguna de las necesidades mencionadas	5,895	6,730	13,555	5,735	31,915
"Cost burden" de la vivienda no calculado, ninguna de las necesidades mencionadas	38,255	-	-	-	38,255
Dueño					
Vivienda deficiente- Falta de instalaciones completas de plomería o cocina	23,915	17,465	24,195	11,225	76,800
Hacinamiento (overcrowded)- con > 1.5 personas por cuarto (plomería y cocina completas)	750	440	810	330	2,330
Hacinamiento (Overcrowded)- con > 1, pero menor o igual a 1.5 personas por cuarto (plomería y cocina completas)	3,010	2,235	3,680	2,070	10,995
"Cost burden" de vivienda más altos que el 50%, ninguna de las necesidades mencionadas	30,150	14,815	19,780	7,680	72,425
"Cost burden" de vivienda mayor que el 30%, pero menor o igual a 50%, ninguna de las necesidades mencionadas	11,270	9,630	14,795	12,370	48,065
"Cost burden" de la vivienda no calculado, ninguna de las necesidades mencionadas	25,915	-	-	-	25,915

Fuente: 2010-2014 CHAS

*HAMFI- HUD Adjusted Median Family Income

Lo anterior, responde a la distribución de ingreso en Puerto Rico que causa que miles de familias no sean capaces de habitar una vivienda adecuada a un costo asequible. Los bajos ingresos en Puerto Rico relativos al costo de la vivienda ha promovido el desarrollo de vivienda informal. Los fondos de desastre presentan la oportunidad para atender parte del problema de vivienda segura y decente.

Hogares por nivel de ingreso 2015

Ingreso	2015	% del total
Menor de \$10,000	404,713	32.5%
\$10,000 - \$14,999	165,163	13.3%
\$15,000 - \$24,999	257,059	20.7%
\$25,000 - \$34,999	170,112	13.7%
\$35,000 - \$49,999	160,738	12.9%
\$50,000 - \$74,999	132,279	10.6%
\$75,000 - \$99,999	50,101	4.0%
\$100,000 - \$149,999	34,877	2.8%
\$150,000 - \$199,999	11,240	0.9%
\$200,000+	9,504	0.8%
Total	1,395,785	

Fuente: (2015). Encuesta sobre la comunidad de Puerto Rico, Distribuciones y crecimientos de ACS 2010 y 2015 aplicadas a Censo 2010.

Los patrones demográficos y económicos han reflejado cambios en las necesidades de vivienda. En general, la vivienda orientada hacia las necesidades de personas de edad avanzada aumentó considerablemente, mientras que a nivel general disminuyó.

Cambio en el número de hogares por edad
2000, 2010 y 2015

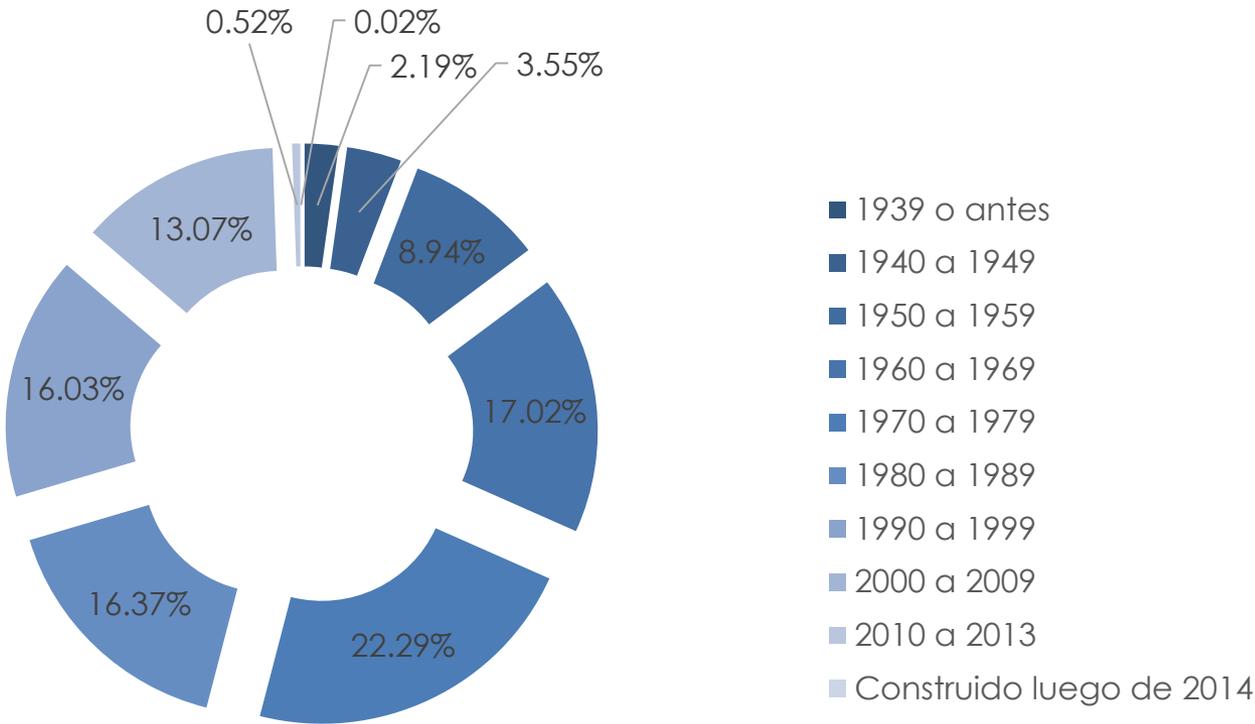
Promedio Anual

Grupo de edad	2000	2010	2015	2000-10	2010-2015
<25	52,299	35,142	33,284	-19,015	-1,859
25-44	463,297	432,446	399,995	-63,302	-32,451
45-64	462,152	547,243	545,811	83,659	-1,431
65+	278,532	361,700	416,695	138,163	54,996
Total	1,256,280	1,376,531	1,395,785	139,505	19,254

- La formación de hogares, uno de los fundamentos de la demanda por vivienda. Esta ha aumentado a un ritmo compuesto de 0.2% en los pasados 5 años (19,300 unidades aproximadamente).
- La reducción se observa principalmente en hogares jóvenes de 24 a 44 años. Mientras, que hay más hogares con personas de edad avanzada.
- La debilidad en el crecimiento de los hogares está directamente relacionada con la fragilidad económica y la emigración.
- En cuanto a lo económico, los jóvenes están posponiendo la compra de propiedad y la creación de una familia. Aunque la reducción en el número de hogares de menos de 25 años ha sido menor en el promedio por año durante 2010-2015 (1,902 vs. 371).

La vivienda informal, la construida bajo códigos de construcción menos exigentes y la falta de titularidad plantean un reto a la hora de utilizar fondos federales de los principales programas disponibles (FEMA y CDBG-DR y CDBG). Se anticipan que miles de personas no cualificarán para estos programas.

- Un estudio comisionado por la Asociación de Constructores identificó que el 45% de las viviendas en Puerto Rico son construcciones informales, que no están sujetas a los códigos de construcción y ni normas de uso de terreno, entre otras limitaciones.
- Por otro lado, sobre el 86% del acervo de vivienda fue construido antes del 2000. Esto implica que la mayoría de las unidades construidas en Puerto Rico, aún las que cuentan con sus permisos, no cumplen con los códigos de construcción recientes.



Fuente: Asociación de Constructores de Hogares

Los cambios sociales tienen implicaciones sobre las necesidades de vivienda. Se refleja una reducción en los matrimonios, en los hogares con niños presentes, y un incremento en los jefes de hogar con niños sin esposo(a) presente. Esta es un área de prioridad dado los altos índices de pobreza en esta población.



Menos hogares con parejas casadas



más hogares con jefe de hogar femenino soltera.



La proporción de hogares con niños menores se redujo a 33.1%.



	2000		2010		2015	
	Total	%	Total	%	Total	%
Hogares	1,261,325		1,376,531		1,395,785	
Hogares de parejas casadas	682,804	54.1%	619,876	45.0%	560,750	40.2%
Hogar, jefe del hogar, no esposa presente	52,800	4.2%	75,044	5.5%	90,077	6.5%
Hogar, jefa del hogar, no esposo presente	268,476	21.3%	311,397	22.6%	336,180	24.1%
Hogares no familiares	257,245	20.4%	370,214	26.9%	408,777	29.3%
Hogares con niños menores de 18 años	492,509	39.0%	508,860	37.0%	462,386	33.1%
Hogares de parejas casadas	346,521	70.4%	284,727	56.0%	219,399	47.4%
Hogar, jefe del hogar, no esposa presente	17,866	3.6%	37,801	7.4%	46,774	10.1%
Hogar, jefa del hogar, no esposo presente	128,122	26.0%	185,215	36.4%	196,213	42.4%

Fuente: U.S. Census Bureau, 2000, 2010 Census; ACS 2015 estimados a 5 años.

El huracán María afectó sobre 300,000 viviendas en Puerto Rico.

- A mediados de enero de 2018, FEMA había inspeccionado el 63% de las unidades con reclamaciones.
- La agencia identificó daños en: **506,017** residencias, y determinó el daño en **\$4,130 millones**.
- Hasta el momento se han aprobado **\$702,733 millones** en desembolsos.
- Basado en datos más recientes no publicados, se estima que el total de unidades de vivienda con daños mayores alcanzará cerca de 35,000 unidades de vivienda

Dueños

Número total de propiedades con daños:



Daños entre \$1 a \$10,000	272,891
Daños entre \$10,001 a \$20,000	17,430
Daños entre \$20,001 a \$30,000	3,080
Daños mayores a \$30,000	3,808

Inquilinos

Número total de propiedades con daños:



No hubo daños	185,343
Daños moderados	14,955
Daños mayores	5,475
Daños sustanciales	-

Aunque el huracán María afectó residencias a través de todo Puerto Rico. El mayor número de unidades de viviendas afectadas se encuentran en los municipios de: San Juan, Carolina, Caguas, Bayamón, Ponce, Humacao y Arecibo.

Total de unidades con algún tipo de daño, por municipio

Ocupadas por los dueños

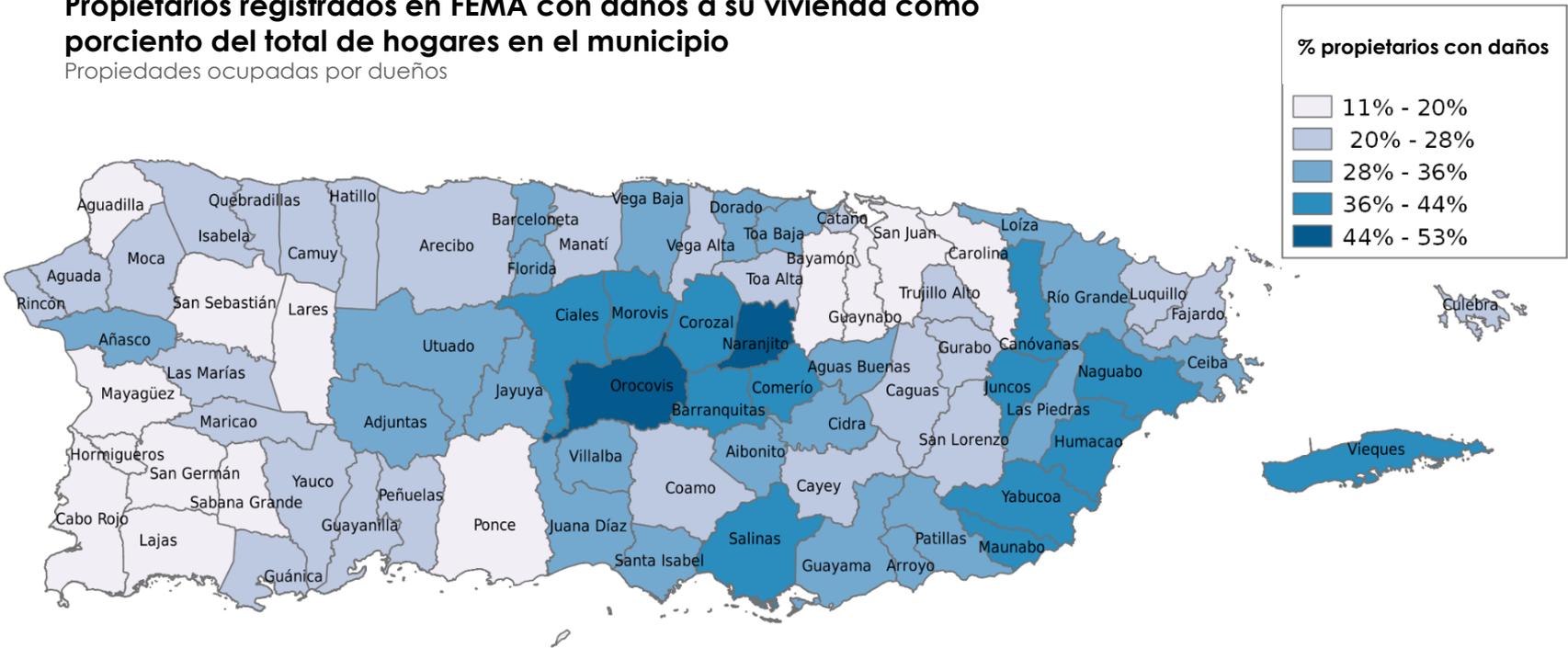


Nota: Los datos reflejan únicamente la inspección del 63% de las unidades registradas.

En términos proporcionales los municipios más afectados están ubicados en la Zona Sureste y Central de Puerto Rico

Propietarios registrados en FEMA con daños a su vivienda como porcentaje del total de hogares en el municipio

Propiedades ocupadas por dueños



Nota: Los datos reflejan únicamente la inspección del 63% de las unidades registradas.

La inyección de fondos de recuperación presentará oportunidades para los necesitados y la industria de vivienda en general. Los primeros desembolsos no han impactado sustancialmente la vivienda. Estos se han destinado a atender las necesidades inmediatas de los individuos y a temas de infraestructura. El Departamento de Vivienda Federal (HUD, por sus siglas en inglés), a diciembre había destinado \$71 millones.

Fondos desembolsados o aprobados para desembolso
a diciembre 31,2017

Institución		Dist. %
FEMA	\$1,791.9	32.0%
Gobierno	\$837.6	15.0%
Individuos	\$945.8	16.9%
Otros	\$8.5	0.2%
Cuerpo de Ingenieros de EEUU*	\$2,596.8	46.4%
Departamento de Transportación de EE.UU.	\$75.0	1.3%
Departamento de Agricultura de EEUU	\$11.0	0.2%
Administración Federal de Carreteras	\$40.0	0.7%
SBA préstamos de desastre	\$6.2	0.1%
Commodity Credit Corporation	\$12.0	0.2%
Departamento de Vivienda (HUD)	\$71.1	1.3%
Desembolsos de compañías privadas	\$991.8	17.7%
Total	\$5,595.8	100.0%

* Incluye nuevos contratos con montos de \$831.0 millones y \$265.0 millones otorgados a Fluor Corp. para reparar el sistema eléctrico.

- Durante del periodo de septiembre a diciembre se han desembolsado por el Gobierno Federal y las Aseguradoras cerca de **\$5,600 millones** por parte de agencia federales en fondos que están impactando directamente a la economía de Puerto Rico.
- Cuando se toma en consideración los gastos administrativos, partidas que no se incluyen en la tabla, FEMA ha desembolsado cerca de **\$8,000 millones**, o el **52.2%** de los **\$15,300 millones** que a presupuestado la agencia del Fondo de Ayuda para Desastres.

Los fondos que suplirán parte de las necesidades de vivienda asociadas con Irma y María estarán disponibles durante el 2018 y 2019 a través de los programas CDBG_DR y CDBG que han sido asignados. Ambos programas suman sobre \$10,500 millones y se permiten actividades asociadas a la vivienda y otras actividades elegibles, tales como la infraestructura y desarrollo económico.

Fondos federales asignados a enero de 2018

Concepto	Cantidad
Préstamo- "Community Disaster Loan" (octubre de 2017)	\$4.7
FEMA (Ayuda pública e individual)*	\$7.4
CDBG-DR ("Disaster Recovery") (febrero de 2018)	\$1.5
Resolución del presupuesto de EE.UU. Año fiscal 2018:	
CDBG (\$11 mil millones para PR y USVI)**	\$10.0
Reconstrucción del sistema de distribución de electricidad	\$2.0
Medicaid	\$4.8
Subtotal – Resolución de presupuesto	\$15.8
Asistencia Nutricional	\$1.2
Total	\$29.7
* Enero-septiembre de 2018 (Informe Mensual FEMA, 18 de enero de 2018).	
**Se estima que \$10 mil millones serán destinados a Puerto Rico.	

- La cantidad de fondos asignados a Puerto Rico que serán desembolsados prospectivamente alcanzan cerca de **\$30,700 millones**.
- Esto incluye el **préstamos de \$4,700 millones** que sería desembolsado solamente si el Gobierno de Puerto Rico demuestra la necesidad.
- Los programas que se desarrollen para asignar estos fondos deben considerar mecanismos que le permitan al afectado elegir una vivienda de su elección, que cumpla con las exigencias de estos programas.
- El programa Community Development Block Grant (CDBG, por sus siglas en inglés) debe asignar fondos a actividades de "homeownership" y rehabilitación de vivienda.
- La asignación de fondos CDBG-DR (\$1.5M) se encuentra en su fase de planificación.



VI. OPORTUNIDADES EN EL SECTOR

Los estimados basados en información censal reflejan que ocurrió un crecimiento de cerca de 18,000 hogares entre 2010 a 2015, con ingresos hábiles para demandar una vivienda en el mercado formal de más de \$100,000. Esto incluye los hogares con ingresos de más de \$35,000.

Hogares por nivel de ingreso 2010 y 2015

Ingreso	2010	% del total	2015	% del total	Cambio (#)
Menor de \$10,000	410,382	33.4%	404,713	32.5%	-5,669
\$10,000 - \$14,999	173,063	14.1%	165,163	13.3%	-7,900
\$15,000 - \$24,999	243,522	19.8%	257,059	20.7%	13,537
\$25,000 - \$34,999	168,706	13.7%	170,112	13.7%	1,407
\$35,000 - \$49,999	158,894	12.9%	160,738	12.9%	1,844
\$50,000 - \$74,999	125,744	10.2%	132,279	10.6%	6,535
\$75,000 - \$99,999	45,935	3.7%	50,101	4.0%	4,166
\$100,000 - \$149,999	32,471	2.6%	34,877	2.8%	2,405
\$150,000 - \$199,999	8,664	0.7%	11,240	0.9%	2,576
\$200,000+	9,152	0.7%	9,504	0.8%	352
Total	1,376,531		1,395,785		19,254

Fuente: (2015). Encuesta sobre la comunidad en Puerto Rico. Distribuciones y crecimientos de PRCS 2010 y 2015 aplicadas a Censo 2010.

- Los programas locales y federales han sido diseñados para atender diferentes niveles de necesidades de vivienda, incluyendo:
 - Personas de ingresos muy bajos;
 - Personas de ingresos bajos y moderados;
 - Personas de ingresos hasta \$60,000 (vivienda interés social); y
 - Vivienda para personas de edad avanzada.
- En Censo refleja que los hogares bajos se han reducido (menos de \$15,000).
- Sin embargo, los hogares con ingresos de \$15,000 a \$25,000 aumentaron considerablemente. Para estos grupo de ingreso de familias de una a dos personas es necesario programas de vivienda estatales para la renta, ya que estos no cualifican para las ayudas federales, y no son capaces de asumir una hipoteca.
- Para los grupos con ingresos de \$25,000 a \$50,000 es necesario capitalizar los programas que facilitan la compra de vivienda.

Los sectores que más han contribuido a la pérdida de empleo son la Administración Pública, la Construcción y Manufactura. Sin embargo, diversos sectores recuperaron su empleo con respecto al 2016 y otros que reflejan recuperación en 2016. (Véase sectores destacados)

Empleo por sector industrial

Industria	Sector NAICS	2006	2015	2016	Cambio 2006-16	Cambio 2015-16
11	Agricultura, Silvicultura, Pesca y Caza	11,317	11,719	11,980	663	261
21	Minería, extracción de petróleo y gas	1,263	544	493	-770	-51
22	Utilidades	15,070	9,198	8,897	-6,173	-301
23	Construcción	61,947	24,779	22,767	-39,180	-2,012
42	Comercio al por mayor	32,903	30,384	29,254	-3,649	-1,130
51	Información	22,745	19,843	17,656	-5,089	-2,187
52	Finanzas y Seguros	35,531	29,526	28,948	-6,583	-578
53	Bienes Raíces, Alquiler y Arrendamiento	14,502	12,836	13,641	-861	805
54	Servicios Profesionales, Científicos y Técnicos	29,800	30,191	30,706	906	515
55	Administración de Empresas	10,857	12,189	13,804	2,947	1,615
56	Servicios Administrativos	67,144	69,953	70,642	3,498	689
61	Servicios educativos	85,980	96,367	94,886	8,906	-1,481
62	Atención de salud y asistencia social	82,864	92,713	91,552	8,688	-1,161
71	Arte, entretenimiento y recreación	3,897	4,015	4,746	849	731
72	Alojamiento y Servicios de Alimentación	70,364	76,534	76,317	5,953	-217
81	Otros Servicios (excepto Administración Pública)	18,734	14,891	14,813	-3,921	-78
92	Administración Pública	197,406	137,356	136,587	-60,819	-769
99	Desconocido	1,305	-	19	-1,286	19
31-33	Manufactura	111,066	73,914	74,001	-37,065	87
44-45	Comercio al detal	136,387	129,088	129,260	-7,127	172
48-49	Transporte y almacenaje	20,017	18,484	19,350	-667	866
	Total	1,031,099	894,524	890,319	-140,780	-4,205

- La economía todavía tiene un total de cerca de 900,000 empleados asalariados. Estas son personas que demandaran vivienda que se adapte a sus necesidades cambiantes.
- Un aspecto de oportunidad para el sector de la vivienda es que una tercera parte de los empleados asalariados están en industrias que mostraron mejoría en 2015-16, o crecieron con respecto al 2006.

La estructura de empleo por edad refleja las oportunidades en el sector en sus diversos segmentos. El “first home market” debería mejorar por el aumento en el empleo que ha ocurrido entre las personas de 20 a 24 años y de 25 a 34 años desde 2010.

Empleo por edad

Grupo de edad	2006	2010	2016	2006/10	2010/16
16-19	29	11	7	-22	-4
20-24	118	79	85	-33	6
25-34	305	258	269	-36	11
35-44	330	293	253	-77	-40
45-54	291	267	231	-60	-36
55-64	146	146	128	-18	-18
65-	45	34	39	-6	5
Total	1,263	1,089	1,012	-251	-77

Fuente: Encuesta de Vivienda, Departamento de Trabajo y Recursos Humanos de PR.

- El empleo se ha reducido en todos los renglones de edad considerados desde 2006.
- La contracción mayor se registró en esos de 35-44 y 45-54 años.
- Estos grupos de edad son claves para la industria de la vivienda.
- Sin embargo, el número de personas empleadas de 25-34 años se recuperó desde 2010, lo cual es favorable para el “first home market”. También se reflejó un aumento en el de personas empleadas con más de 65 años de edad.
- Por otro lado, en el cohorte de edad de 20 a 34 hay sobre 364,000 personas empleadas. Dentro de este grupo están los que demandan primera vivienda.

Las bajas tasas de desempleo entre los más educados (personas con Bachillerato o estudios graduados) también reflejan oportunidades en el sector, ya que estos grupos tienen mejores perspectivas de empleo y salario. Por otro lado, las altas tasas de desempleo entre los menos educados presentan la oportunidad de promover el acceso a la vivienda entre estos grupos, sea mediante la rehabilitación o construcción de nueva vivienda para la renta o venta.

Empleo y desempleo por nivel educacional (en miles)

Educación	Empleo 2006	% desempleo	Empleo 2016	% desempleo	2006/16
Total	1,263	11.6%	1,012	13.7%	(251)
Ninguno	5	13.3%	1	0.0%	(4)
1 - 3	15	13.3%	5	20.0%	(10)
4 - 6	36	13.9%	11	18.2%	(25)
7 - 9	76	25.0%	31	16.1%	(45)
10 - 11	49	28.6%	16	12.5%	(33)
Escuela Superior	352	14.5%	271	24.4%	(81)
Estudios Postsecundario	704	7.2%	633	9.2%	(71)
Otro	25	13.3%	16	0.0%	(9)

Educación	Empleo 2016 (1.000)	% desempleo
Curso Técnico	66	14.7%
Grado Asociado	144	17.7%
Bachillerato	303	5.8%
Estudios Graduados	121	menor al 5%

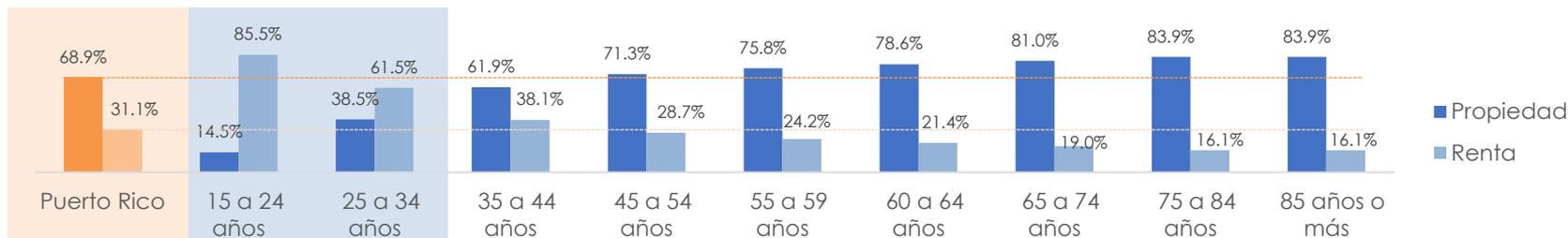
- Las tasas de desempleo mayores se pueden observar en individuos con menos educación, particularmente los que no completaron la escuela superior.
- El 40% de los trabajadores están en rubros educacionales que reflejan estar cerca o en pleno empleo. Esto es otro buen indicador para el sector de la vivienda.
- En 2016, existían cerca de 425,000 personas empleadas con Bachillerato y estudios graduados.

Fuente: Encuesta de Vivienda, Departamento de Trabajo y Recursos Humanos de PR.

El arrendamiento de vivienda aumentó en más de 8,600 unidades anuales entre 2010 y 2015. Esto implica que la política pública debe eliminar las barreras reglamentarias que afecta la inversión en este segmento. Sin embargo, esta debe reconocer dos asuntos principales: 1) que el arrendamiento es mucho más demandado por personas de menos de 34 años; y 2) que prevalece la preferencia por vivienda de propiedad. La política debe atender ambos mercados, ya que atienden necesidades y preferencias distintas.

Tenencia de vivienda por edad

	Ocupada por dueño		Ocupada por un arrendatario		Total		Tenencia	
							Propiedad	Renta
Puerto Rico	100%	962,206	100%	433,579	100.0%	1,395,785	68.9%	31.1%
15 a 24 años	0.5%	4,816	6.6%	28,468	2.4%	33,284	14.5%	85.5%
25 a 34 años	6.6%	63,104	23.3%	100,837	11.7%	163,941	38.5%	61.5%
35 a 44 años	15.2%	146,191	20.7%	89,862	16.9%	236,054	61.9%	38.1%
45 a 54 años	20.0%	192,847	17.9%	77,670	19.4%	270,517	71.3%	28.7%
55 a 59 años	10.6%	102,007	7.5%	32,514	9.6%	134,521	75.8%	24.2%
60 a 64 años	11.5%	110,717	6.9%	30,056	10.1%	140,773	78.6%	21.4%
65 a 74 años	20.2%	194,739	10.6%	45,763	17.2%	240,502	81.0%	19.0%
75 a 84 años	11.5%	111,044	4.9%	21,339	9.5%	132,384	83.9%	16.1%
85 años o más	3.8%	36,740	1.6%	7,070	3.1%	43,810	83.9%	16.1%



Alto nivel de tenencia de renta

Por otro lado, el arrendamiento es más prevaleciente entre las personas de ingresos bajos. A medida que aumenta el ingreso del hogar, también incrementa la prevalencia por vivienda de propiedad. La política de vivienda tiene que reconocer estas distinciones, y evitar la promoción de tipos de proyectos de vivienda que no se adaptan a las necesidades y preferencias de la ciudadanía.

Tenencia de vivienda por nivel de ingreso

	Ocupada por dueño		Ocupada por un arrendatario		Total		Tenencia	
							Propiedad	Renta
Puerto Rico	100.0%	962,206	100.0%	433,579	100.0%	1,395,785	68.9%	31.1%
Menos de \$5,000	10.1%	96,793	30.1%	130,477	16.3%	227,270	42.6%	57.4%
\$5,000 a \$9,999	10.8%	104,173	16.9%	73,270	12.7%	177,443	58.7%	41.3%
\$10,000 a \$14,999	11.4%	109,217	12.9%	55,946	11.8%	165,163	66.1%	33.9%
\$15,000 a \$19,999	10.2%	98,353	10.7%	46,369	10.4%	144,722	68.0%	32.0%
\$20,000 a \$24,999	8.4%	81,053	7.2%	31,283	8.0%	112,337	72.2%	27.8%
\$25,000 a \$34,999	13.4%	129,154	9.4%	40,958	12.2%	170,112	75.9%	24.1%
\$35,000 a \$49,999	13.8%	132,537	6.5%	28,202	11.5%	160,738	82.5%	17.5%
\$50,000 a \$74,999	11.9%	114,917	4.0%	17,361	9.5%	132,279	86.9%	13.1%
\$75,000 a \$99,999	4.7%	44,767	1.2%	5,334	3.6%	50,101	89.4%	10.6%
\$100,000 a \$149,999	3.3%	32,043	0.7%	2,834	2.5%	34,877	91.9%	8.1%
\$150,000 o más	2.0%	19,199	0.4%	1,545	1.5%	20,744	92.6%	7.4%



Año nivel de tenencia de renta



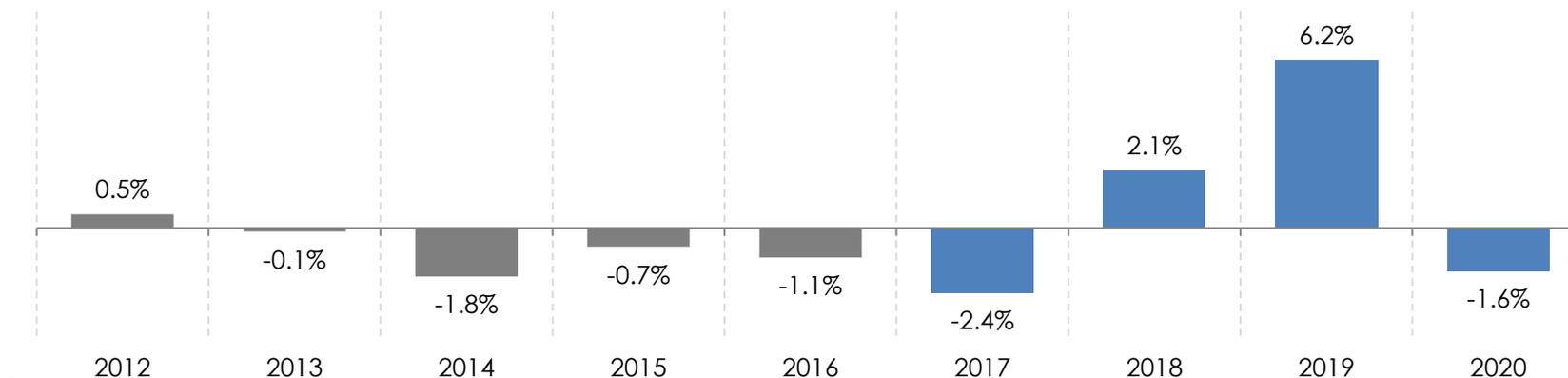
VII.

PROYECCIONES ECONÓMICAS POST HURACÁN MARÍA

A raíz del incremento esperado en la inversión y gasto público en la construcción se espera un crecimiento económico en 2018 y 2019. Se espera que la economía en 2020 se contraiga 2.5% a medida que se reduce la inversión en construcción. No obstante, la economía todavía gozará de un alto nivel de inversión en construcción.

Producto Nacional Bruto

Años Fiscales– 2012-2020

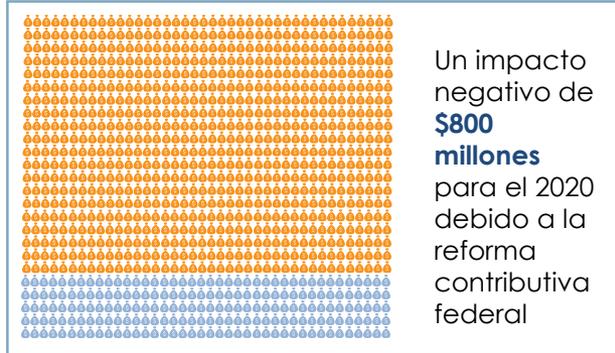
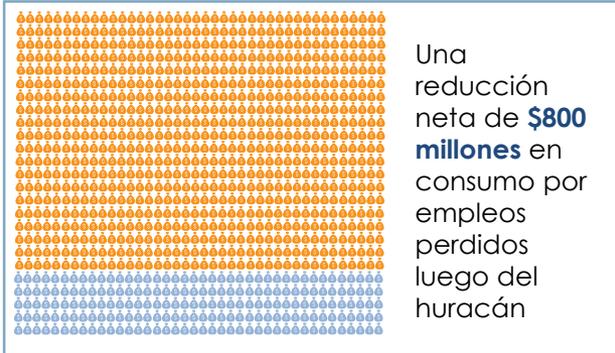


Concepto	Historico					Proyectado			
	2012	2013	2014	2015	2016p	2017a	2018a	2019a	2020a
PNB (Total)	0.5%	-0.1%	-1.8%	-0.7%	-1.1%	-2.4%	2.1%	6.2%	-2.5%
Consumo Personal	2.4%	1.7%	-3.1%	-2.5%	-1.7%	-0.1%	3.7%	0.3%	-2.4%
Gobierno	1.3%	-2.1%	7.4%	-10.2%	-4.8%	-5.0%	7.2%	6.6%	-7.4%
Inversión Interna Bruta	5.8%	-8.9%	-6.0%	0.7%	2.0%	-0.1%	15.7%	29.8%	-14.1%
Construcción	15.6%	-14.8%	-16.7%	-8.3%	-10.3%	-0.6%	20.3%	134.0%	-18.7%
Pública	19.0%	-19.8%	-26.4%	-19.0%	-25.9%	-10.0%	29.2%	411.5%	-16.7%
Privada	11.7%	-8.8%	-6.3%	0.7%	0.3%	4.0%	16.5%	1.0%	-23.7%
Exportaciones	-6.6%	-2.0%	-2.1%	4.1%	3.2%	1.0%	0.0%	0.9%	0.4%
Importaciones	-0.9%	-0.9%	-2.2%	-1.2%	0.4%	1.0%	4.4%	2.3%	-3.5%

Sources: Junta de Planificación (2017). Apéndice Estadístico 2016 [Tabla 1]. Estimados por Estudios Técnicos, Inc. (23 de febrero de 2018).

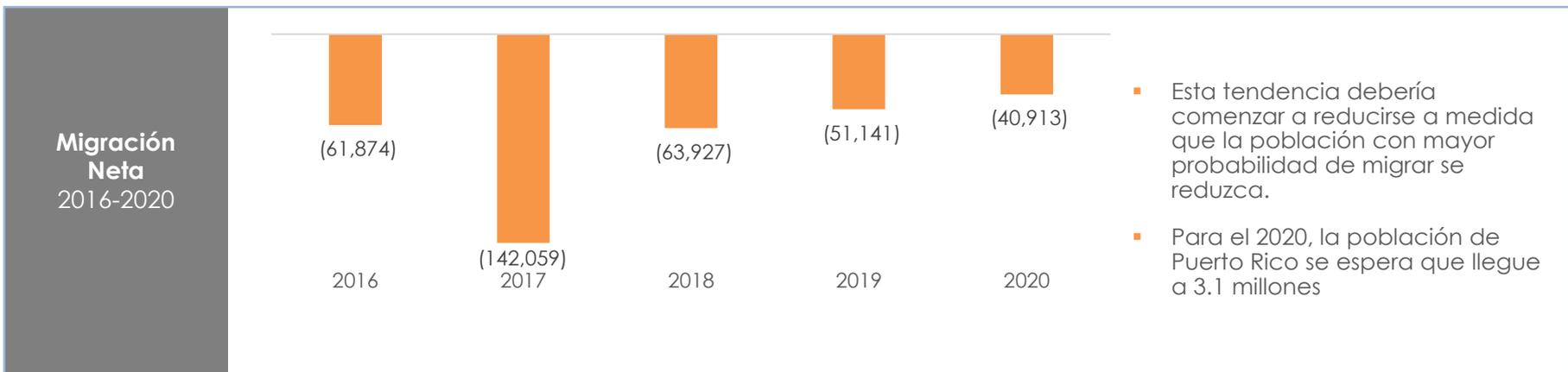
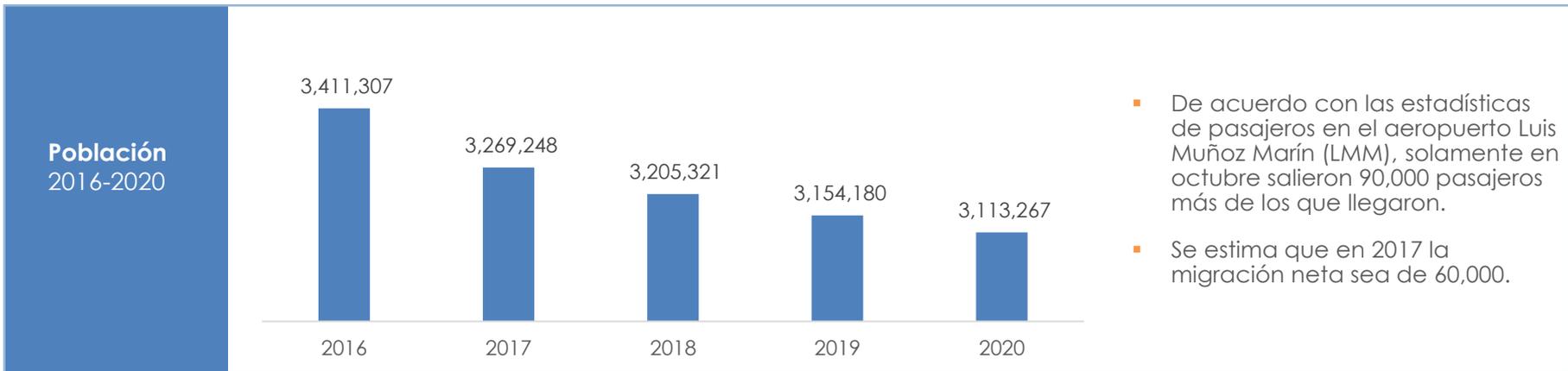
El desempeño de la economía durante los próximos tres años estará determinado por el nivel y ritmo de gasto e inversión asociado a la reconstrucción.

Los supuestos principales de las proyecciones económicas se detallan a continuación. Los supuestos específicos para cada año que incluye los ritmos de gastos de fondos federales (Ver Anejo 2).



1 millón

Se prevé que a raíz del Huracán María habrá una contracción en la población más acelerada de la anticipada. A 40 días del fenómeno, se reportó una salida de más de 250,000 personas hacia los Estados Unidos, particularmente hacia los estados de la Florida, Nueva York y Texas.



Fuentes: American Community Survey 2015, Departamento de Salud, Estadísticas Vitales, Departamento de Trabajo Encuesta de Vivienda.

Se espera una mayor contracción en la población y hogares, lo cual podría reflejarse en un aumento en la vivienda vacante y en las reposiciones. La política de vivienda debe proveer los mecanismos para fortalecer una política de desarrollo económico y repoblación de la Isla.

	1990	2000	2010	2015	2020
Población					
Menos de 15 años	958,219	906,368	733,331	588,107	468,612
15-24 años	613,944	614,627	545,109	491,924	410,306
25-44 años	987,328	1,049,995	975,860	873,899	765,081
45-64 años	621,662	812,483	929,491	888,924	811,356
65 años o más	340,884	425,137	541,998	630,327	663,893
Total	3,522,037	3,808,610	3,725,789	3,473,181	3,119,248
Hogares					
15-24 años	50,801	57,835	47,148	33,284	29,132
25-44 años	427,766	463,297	434,375	399,995	353,467
45-64 años	355,160	462,152	533,504	545,811	504,664
65 años o más	224,197	278,532	361,504	416,695	438,885
Total	1,057,924	1,261,816	1,376,531	1,395,785	1,326,148

Tasa Prevalencia de Hogares (Hogares por cada 100 personas)	1990	2000	2010	CPS-Censo 2015	2020
15-24 años	8.3	9.4	8.6	6.8	7.1
25-44 años	43.3	44.1	44.5	45.8	46.2
45-64 años	57.1	56.9	57.4	61.4	62.2
65 años	65.8	65.5	66.7	66.1	66.1
Prevalencia de hogares	41.3	43.5	46	48.4	50

- Reducción en la población de sobre 350,000 en cinco años (2015-2020).
- Reducción en los hogares de 69,000 (2015-2020).
- Con un aumento en los hogares cuyo jefe del hogar tiene 65 años o más.



VIII.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

- | La realidad económica y social de Puerto Rico obliga al sector de nueva construcción de vivienda a concentrar sus esfuerzos en la vivienda de interés social y a reconstituir el inventario de viviendas luego del Huracán María.
- | El sector se vislumbra como un elemento estratégico de una política para evitar la despoblación de Puerto Rico.
- | La prioridad tiene que ser evitar que la reconstrucción de viviendas reproduzca solo lo existente previo a María.
- | Se ha hecho evidente que la vivienda informal es en general insegura en contraste con la vivienda formal construida en cumplimiento con reglamentos y códigos.
- | Se requiere una clara política pública que permita integrar en la solución al problema habitacional, la implementación de reglamentos y criterios de diseño que respondan al mercado, ubicando los nuevos proyectos de vivienda en zonas de bajo riesgo, y de fácil acceso a servicios de salud, entre otros. Asimismo, que reconozca que los distintos cohortes de edad tienen necesidades diferentes. La población de edad avanzada, en particular, exhibe condiciones que requieren de esa integración. La prioridad tiene que ser evitar que la reconstrucción de viviendas reproduzca solo lo existente.
- | El tema contributivo y sus distintas dimensiones incluye la necesidad de incentivar la construcción de vivienda asequible por parte del Gobierno, pero también aquellas medidas que impacten de manera positiva la demanda y la capacidad adquisitiva de las personas. Estas incluyen subsidios y créditos contributivos para lograr acceso a que más personas sean dueñas de su hogar.
- | El mercado de alquiler es uno que en Puerto Rico no está organizado, por lo que la información disponible no es la mejor. Dada la situación socioeconómica de la Isla, es evidente que la vivienda de alquiler provee una solución para personas con poca capacidad adquisitiva. La urgencia en este momento es cabildear para mantener la Sección 8. También, se debe trabajar con una legislación que atienda las barreras que limitan el desarrollo de este segmento del mercado.

Recomendaciones

- | Como respuesta a la catástrofe causada mayormente a la vivienda informal por los huracanes Irma y María, se recomienda lanzar una campaña de comunicaciones enfocada en demostrar con datos y estadísticas la necesidad de construir viviendas seguras que respondan a las preferencias del mercado y con la premura que amerita. Debemos involucrar en esta campaña al Gobierno local y federal en conjunto con la industria privada.
- | Para atender a la población de adultos mayores será necesario ofrecer con la vivienda servicios complementarios, tales como el acceso a servicios de salud y servicios sociales. Para incentivar que se ofrezcan dichos servicios se recomienda que se le provea al desarrollador un incentivo que puede ser un crédito contributivo o una bonificación, por ejemplo, en cuanto a densidad permitida.
- | Respaldar al Departamento de la Vivienda a hacer realidad el programa de "Safe Home Voucher" (Voucher de Hogar Seguro) como mecanismo idóneo para suplir la necesidad de vivienda generada por los huracanes Irma y María a los damnificados. El Departamento de la Vivienda calificaría al damnificado para un "voucher" de hasta un máximo de \$120,000 que este utilizaría para la compra de una vivienda cualificada que cumpla con los requisitos a establecerse, códigos y reglamentos aplicables. Es necesario implantar un programa de financiamiento hipotecario para cubrir la brecha entre el costo de la vivienda cualificada y el monto del voucher.

Recomendaciones

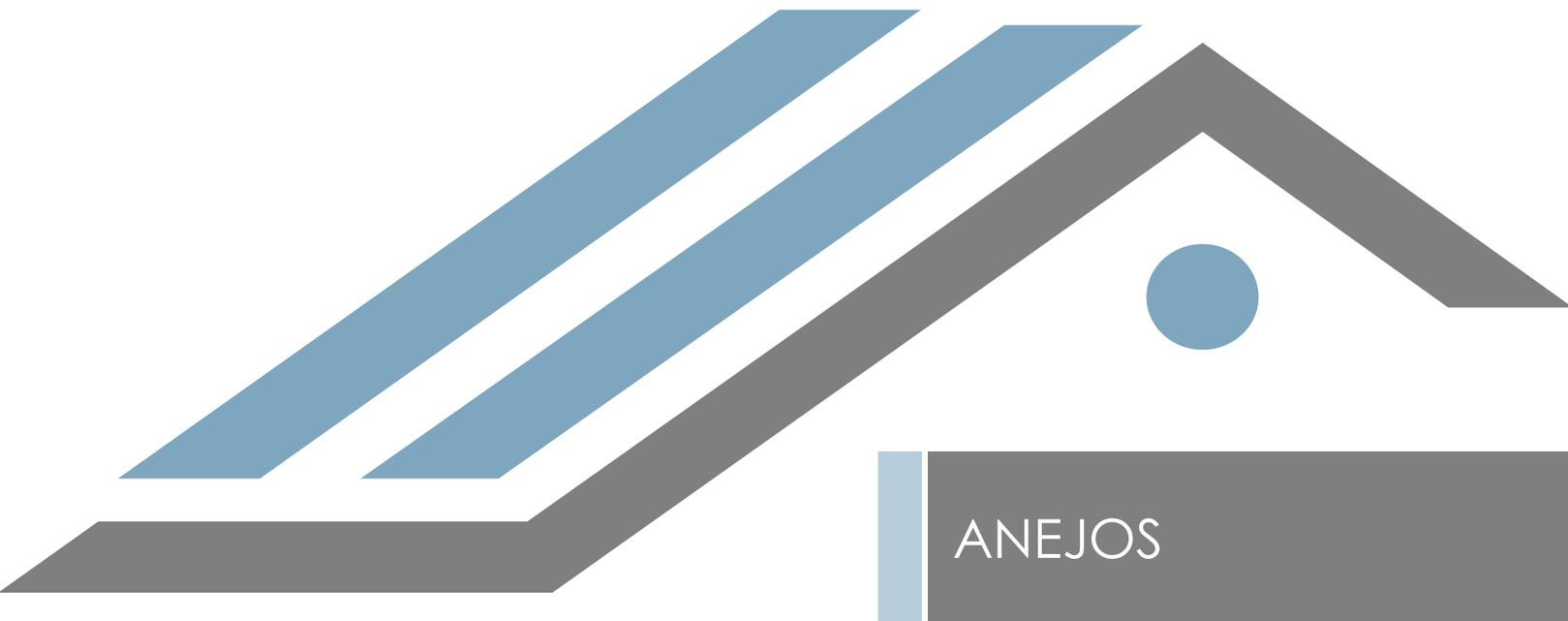
- | Maximizar programas para desarrollo y redesarrollo de propiedades urbanas y suburbanas que cuenten con incentivos que hagan la oferta de estas propiedades más económicamente viables y apetecibles al mercado.
- | Apoyar a las agencias del Gobierno de Puerto Rico en la búsqueda o creación de programas que con asistencia federal puedan facilitar la compra de vivienda de Interés Social o vivienda asequible, proveyendo el efectivo necesario para el pronto pago y los gastos de cierre. Se lograría vivienda segura a miles de familias que tienen capacidad de calificar para préstamos permanentes, pero que carecen del efectivo que no puede por primera vez en muchos años, ser suplido por el Gobierno local.
- | Con el propósito de mitigar el éxodo de población que Puerto Rico ha experimentado en la pasado década y que se ha acelerado con el embate de los huracanes Irma y Maria sugerimos:
 - o Crear un programa similar a Ley 20/22 para atraer ciudadanos americanos retirados de ingresos medios conjuntamente con propiciar la construcción de desarrollos tipo resort que contengan las facilidades idóneas que requiere esta población.
 - o Como parte de este programa incluir disposiciones que incentiven a la diáspora a regresar a Puerto Rico por vía de compra de un hogar primario o secundario.

Recomendaciones

Para mitigar las alzas experimentadas y proyectadas tanto en costos de materiales de construcción a nivel local y mundial, así como en costos de mano de obra y servicios profesionales se propone implantar con urgencia las siguientes medidas, entre otras:

1. Aprobar legislación para eximir a los proyectos de vivienda de interés social de costos de radicación de permisos, arbitrios municipales, IVU y 828. Los proyectos calificados que fueron declarados exentos del B2B e incremento del IVU de 7% a 11.5% mediante legislación que expiró en 30 de junio de 2017, deben permanecer exentos hasta que se terminen creando nueva legislación a tal efecto.
2. Extender legislación vencida el 31 de Diciembre de 2017, la cual eximía hasta \$5,000 de ganancia por unidad en proyectos de vivienda de interés social.
3. Reevaluar los límites aprobados de la Vivienda de Interés Social, que fueron fijados en 2010 mediante la Ley Núm. 66, modificada en 2011 por la Ley Núm. 171, y que no han sido modificados desde esa fecha, modificando la fórmula existente a una más pragmática.

Los estorbos públicos proveen una oportunidad para abaratar la construcción de vivienda asequible en zonas urbanas. Sin embargo, se requiere mejorar la legislación vigente para agilizar los procesos de declarar un estorbo público, expropiar la propiedad y disponer de ella. En la mayoría de los casos, son situaciones en que el costo al municipio es cero, permitiendo que dichas propiedades puedan estar disponibles sin costo alguno. Este mecanismo es particularmente útil donde existe la posibilidad de integrar varias propiedades.



ANEJOS

Preparado por:



T 787.751.1675 **F** 787.767.2117 **E** estudios tecnicos@estudios tecnicos.com
Domenech 113 Hato Rey PR 00918-3501 | Apartado 12144 San Juan PR 00914-0144