

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

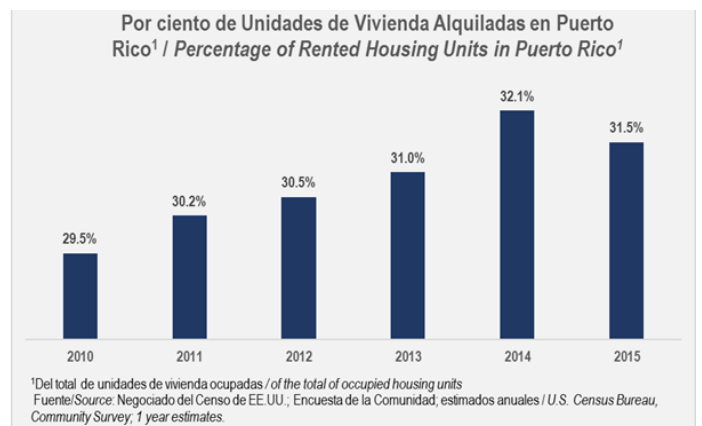
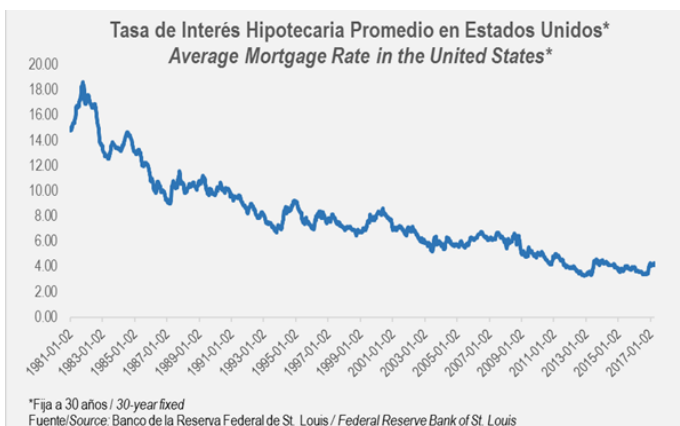
The contraction in the real estate market in Puerto Rico was the result of a decade-long recession and emigration on a market that was already vulnerable by an excess of construction, inventory and loans with a high "loan to value". However, there are niches and areas of opportunity in this market.

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.

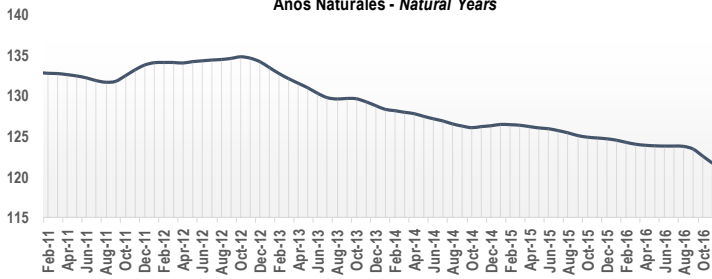
²Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF)

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

²Office of the Commissioner of Financial Institutions

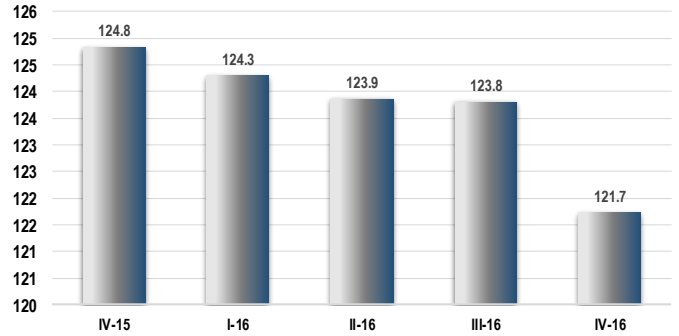
Índice de Actividad Económica / Economic Activity Index

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



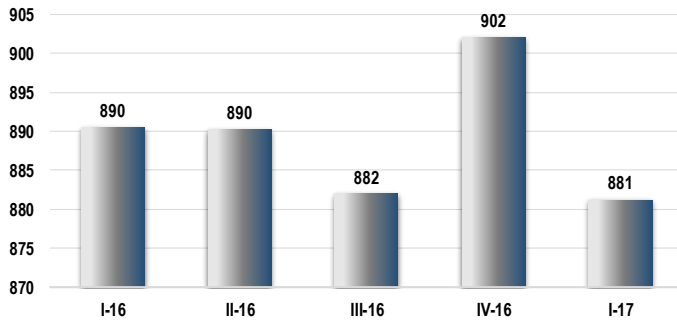
*Nuevo Índice de Actividad Económica de la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de
PR/ New Economic Activity Index of the Puerto Rico Fiscal Agency and Financial Advisory Agency

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



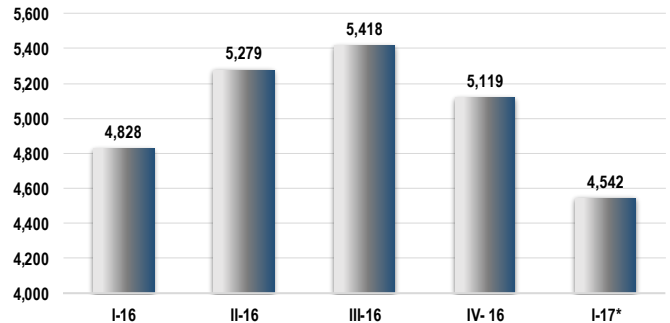
Componentes del Índice / Components of the Index

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



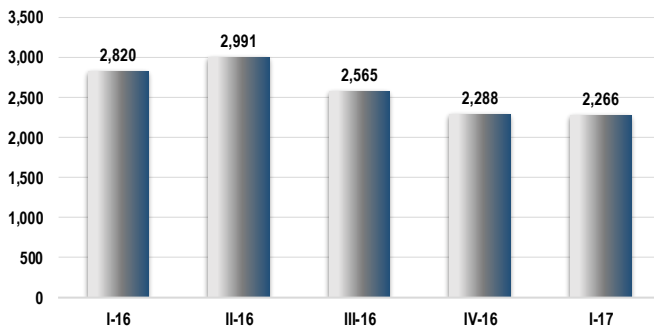
*Promedio del empleo asalariado no agrícola / Total non-farm payroll employment

Producción de Electricidad Trimestral
Quarterly Power Generation
(mm kwh)

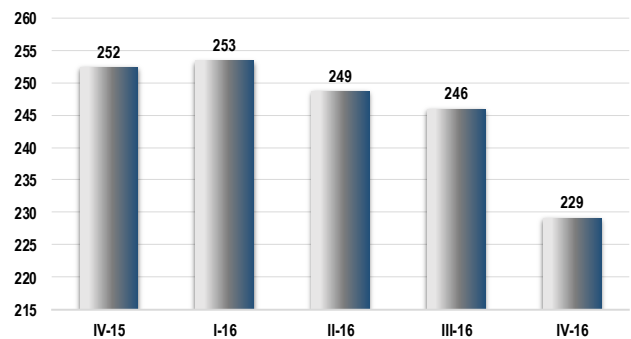


*Marzo de 2017 fue estimado / March of 2017 was estimated

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

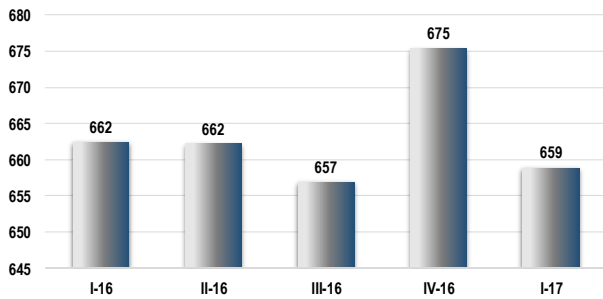


Consumo de Gasolina Trimestral
Quarterly Gasoline Consumption
(Millones de Galones - Millions of Gallons)

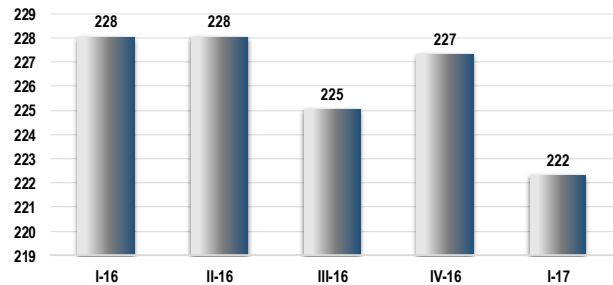


Otros Indicadores / Other Indicators

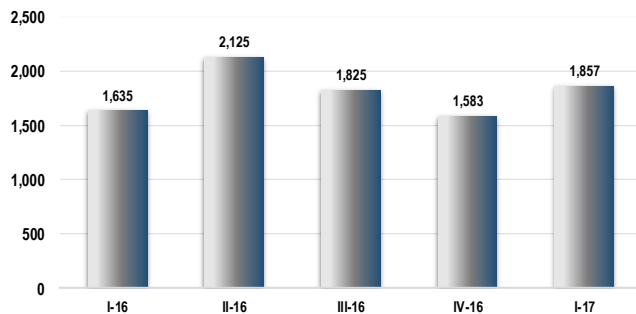
Empleo Privado Trimestral
Quarterly Private Employment
(Promedio/En miles - Average/In thousands)



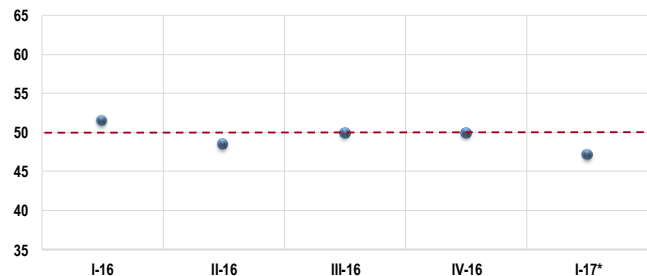
Empleo en el Gobierno Trimestral
Quarterly Government Employment
(Promedio/En miles - Average/In thousands)



Reclamaciones Iniciales de Desempleo Trimestrales
Quarterly Unemployment Initial Claims
Promedio Semanal / Weekly average

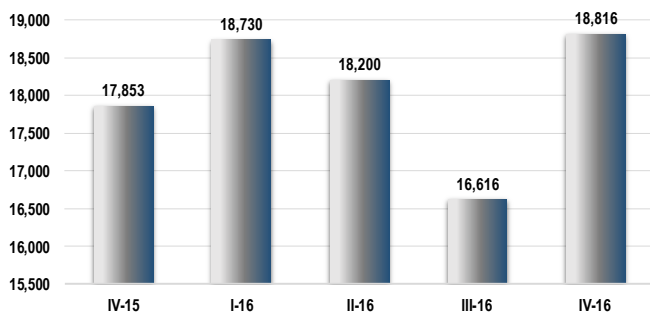


Índice de Gerentes de Compra en Manufactura
Manufacturing Purchasing Managers' Index
Promedio Trimestral - Quarterly Average

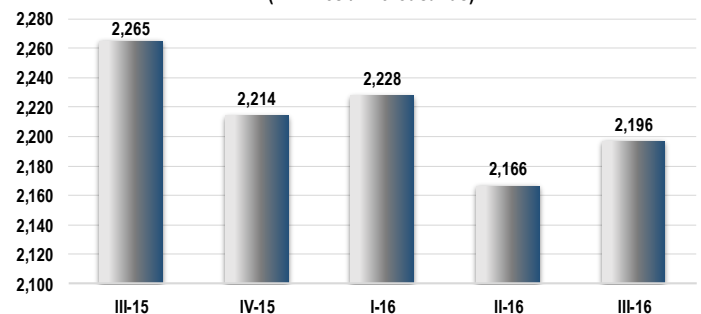


*Marzo de 2017 fue estimado / March of 2017 was estimated

Exportaciones Trimestrales
Quarterly Exports
(Millones de \$ - Millions of \$)

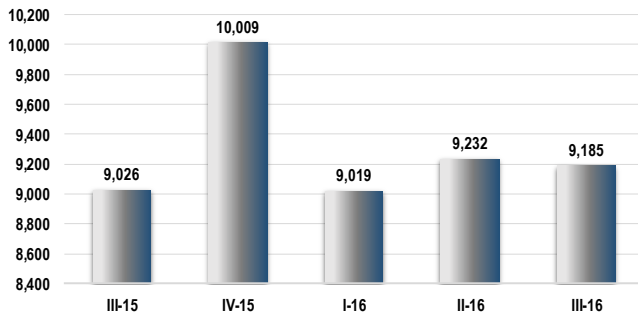


Horas Semanales Promedio Trabajadas en Manufactura
Weekly Average Hours Worked in Manufacture
(Promedio Trimestral Ajustado Estacionalmente - Seasonally Adjusted Quarterly Average)
(En miles / In thousands)

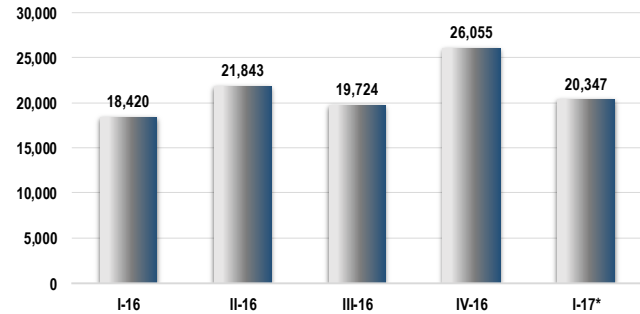


Otros Indicadores / Other Indicators

Ventas al Detal Trimestrales
Quarterly Retail Sales
(Millones de \$ - Millions of \$)

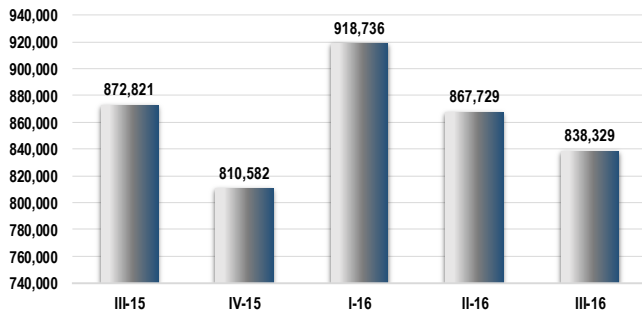


Demanda por Autos Nuevos
New Cars Demand

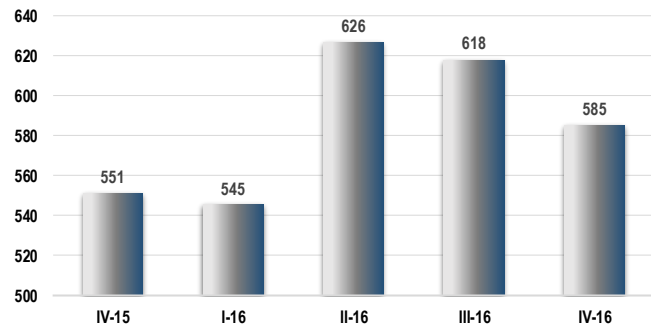


*Marzo de 2017 fue estimado / March of 2017 was estimated

Cuartos Noches Vendidos Trimestrales
Quarterly Room Nights Sold

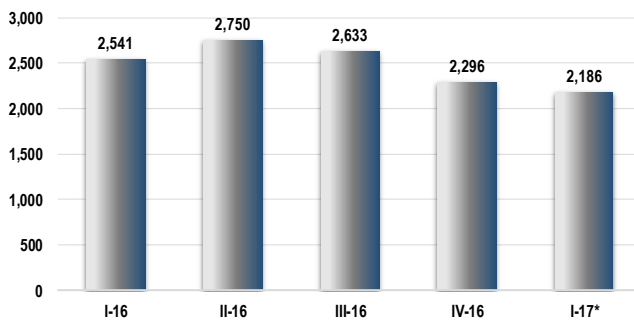


Originaciones de Préstamos Hipotecarios Trimestrales*
Quarterly Mortgage Originations
(Millones de \$ - Millions of \$)



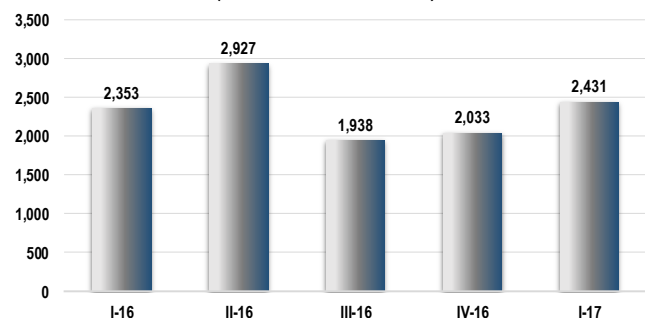
*Instituciones bancarias e hipotecarias / Commercial banks and mortgage institutions

Total de Quiebras Trimestrales
Quarterly Total Bankruptcies



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

Ingresos Trimestrales Netos al Fondo General
Quarterly Net General Fund Revenues
(Millones de \$ - Millions of \$)



ABRIL | APRIL 2017

Indicadores Económicos - Economic Indicators						
	Unidad - Unit	Cambio % - % Change				
		Mensual - Monthly			12 meses/months	1 mes/month
Índice de Actividad Económica <i>Economic Activity Index</i>		Dec-15	Nov-16	Dec-16	Dec-16	Nov-16
Índice de Actividad Económica AAFAF <i>FAFAA Economic Activity Index</i>	1980 = 100	124.8	121.3	121.1	-3.0%	-0.2%
Precios - Prices		Mar-16	Feb-17	Mar-17	Mar-17	Feb-17
Índice de Precios al Consumidor <i>Consumer Price Index</i>	12-2006 = 100	114.9	117.4	117.3	2%	0%
Índice de Precios de Alimentos <i>Food Price Index</i>	12-2006 = 101	128.8	129.1	129.0	0%	0%
Precio de Gasolina - Gasoline Price		Dec-15	Nov-16	Dec-16	Dec-16	Nov-16
Por Galón \$ <i>Per Gallon</i>		2.32	2.49	2.53	9%	2%
Precio del Crudo - Crude Oil Price		Mar-16	Feb-17	Mar-17	Mar-17	Feb-17
Por Barril \$ <i>Per barrel</i>		37.55	53.47	49.30	31%	-8%
Manufactura - Manufacturing		Feb-16	Jan-17	Feb-17	Feb-17	Jan-17
Índice de Gerente de Compras <i>Purchasing Managers Index</i>	Umbral = 50 - <i>Threshold = 50</i>	55.4	44.2	49.2	-11%	11%
Empleo - Employment		Mar-16	Feb-17	Mar-17	Mar-17	Feb-17
Miles - <i>Thousands</i>		73.7	72.6	72.1	-2%	-1%
Salario Promedio por Hora Personal de Producción <i>Average Hourly Earnings Production Workers</i>	Por hora \$ <i>Per hour</i>	12.49	12.65	12.66	1%	0%
Horas Semanales Promedio Personal de Producción <i>Average Weekly Hours Production Workers</i>		40.6	40.1	39.4	-3%	-2%
Horas Mensuales Trabajadas en Manufactura <i>Monthly Hours Worked in Manufacturing</i>		Feb-16	Jan-17	Feb-17	Feb-17	Jan-17
		9,681	9,054	9,104	-6%	1%
Servicios - Services		Mar-16	Feb-17	Mar-17	Mar-17	Feb-17
Empleo - <i>Employment</i>	Miles - <i>Thousands</i>	334.9	335.2	336.5	0%	0.4%
Construcción - Construction		Mar-16	Feb-17	Mar-17	Mar-17	Feb-17
Empleo - <i>Employment</i>	Miles - <i>Thousands</i>	23.2	21.2	20.9	-10%	-1%
Venta de Cemento - <i>Cement Sales</i>	Miles de Sacos - <i>Thousands of Bags</i>	1,003	807	1,097	9%	36%
Energía Eléctrica - Electric Power		Feb-16	Jan-17	Feb-17	Feb-17	Jan-17
Consumo Total - <i>Total Consumption</i>	Millones kWh - <i>Millions kWh</i>	1,267.1	1,335.9	1,141.2	-10%	-15%
Industrial - <i>Industrial</i>	Millones kWh - <i>Millions kWh</i>	176.1	159.7	154.4	-12%	-3%
Residencial - <i>Residential</i>	Millones kWh - <i>Millions kWh</i>	445.5	506.8	393.8	-12%	-22%
Comercial - <i>Commercial</i>	Millones kWh - <i>Millions kWh</i>	615.8	637.1	560.5	-9%	-12%
Quiebras - Bankrupcies		Feb-16	Jan-17	Feb-17	Feb-17	Jan-17
Casos de Quiebra - <i>Bankruptcy Cases</i>		930	626	795	-15%	27%
Gasolina - Gasoline		Dec-15	Nov-16	Dec-16	Dec-16	Nov-16
Consumo de Gasolina - <i>Gasoline Consumption</i>	Millones de Galones - <i>Millions of Gallons</i>	87.3	74.8	77.5	-11%	4%
Gobierno de Puerto Rico <i>Government of Puerto Rico</i>		Mar-16	Feb-17	Mar-17	Mar-17	Feb-17
Ingresos Netos al Fondo General <i>General Fund Net Revenues</i>	Millones \$ <i>Millions</i>	929.7	776.6	994.4	7%	28%
Empleos - Employment		Mar-16	Feb-17	Mar-17	Mar-17	Feb-17
Empleo Total - <i>Total Employment</i>	Miles - <i>Thousands</i>	894.5	881.0	882.2	-1.4%	0.1%
Empleo Privado - <i>Private Employment</i>	Miles - <i>Thousands</i>	666.0	658.6	659.8	-0.9%	0.2%
Empleo Gobierno <i>Government Employment</i>	Miles - <i>Thousands</i>	228.5	222.4	222.4	-2.7%	0.0%
Tasa de Participación Laboral <i>Labor Participation Rate</i>	Por ciento - <i>Percent</i>	40.3	41.4	40.7	1.0%	-1.7%
Tasa de Desempleo - <i>Unemployment Rate</i>	Por ciento - <i>Percent</i>	12.2	11.3	11.0	-9.8%	-2.7%
Reclamaciones Iniciales de Desempleo (Promedio Semanal) <i>Unemployment Initial Claims - (Weekly Average)</i>		1,220	1,793	1,552	27.2%	-13.4%
Comercio - Trade		Sep-15	Aug-16	Sep-16	Sep-16	Aug-16
Total de Ventas al Detal <i>Total Retail Sales</i>	Millones \$ <i>Millions</i>	2,977.7	3,064.6	3,062.8	2.9%	-0.1%
Demanda de Autos Nuevos <i>New Cars Demand</i>		Feb-16	Jan-17	Feb-17	Feb-17	Jan-17
		6,154	6,340	6,715	9.1%	5.9%
Turismo - Tourism		Oct-15	Sep-16	Oct-16	Oct-16	Sep-16
Cuartos Noches Vendidos - <i>Room Nights Sold</i>		253,791	223,272	219,601	-13.5%	-1.6%
Comercio Externo - External Trade		Dec-15	Nov-16	Dec-16	Dec-16	Nov-16
Exportaciones - <i>Exports</i>	Millones \$ <i>Millions</i>	4,919	5,771	6,482	31.8%	12.3%
Importaciones - <i>Imports</i>	Millones \$ <i>Millions</i>	2,865	3,565	3,652	27.5%	2.4%

Fuentes

Autoridad de Energía Eléctrica: Datos de producción y consumo de energía eléctrica.

Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de PR: Índice de Actividad Económica.

CEMEX Puerto Rico, ESSROC San Juan & Antilles Cement Corporation.

Compañía de Comercio y Exportación: Ventas al detalle.

Compañía de Turismo de PR: "PRTC Monthly Statistics Report".

Departamento de Asuntos al Consumidor: Ventas de gasolina.

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio: Datos Ley 22.

Departamento de Hacienda: Ingresos Netos al Fondo General.

Departamento del Trabajo y Recursos Humanos: Todos los datos de empleo, nómina e índices de precios al consumidor.

Grupo Unido de Importadores de Automóviles – Datos de ventas de autos nuevos.

Instituto de Estadísticas de PR: Índice de Gerentes de Compra en Manufactura (PMI).

Junta de Planificación de PR: Datos de Exportaciones, Importaciones y Horas semanales trabajadas en la Manufactura, PIB.

Negociado de Estadísticas, Departamento del Trabajo de EE.UU.

Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico: Origenes hipotecarias.

U.S. Bankruptcy Court for the District of PR: Casos de Quiebras.

U.S. Census: Encuesta de la Comunidad 2010-2015: Casas Ocupadas Alquiladas.

U.S. Department of Labor: Reclamaciones Iniciales de Desempleo.

U.S. Department of Labor: Estadísticas de Empleo y Salario por Ocupación.

Notas

Página 2: El Índice de Actividad Económica de la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de PR es un índice coincidente de la economía de Puerto Rico. Este índice resume el comportamiento de cuatro indicadores económicos mensuales principales. Estos indicadores son: total de empleo asalariado no agrícola, ventas de cemento, consumo de gasolina y generación de energía eléctrica como el cuarto indicador.

Página 3: Los datos de empleo no agrícola son publicados por el Negociado de Estadísticas del Trabajo. Estos datos provienen de la encuesta de establecimientos la cual es revisada todos los años.

Página 3: El Índice de Gerentes de Compra (PMI por sus siglas en inglés) de la manufactura es un promedio ponderado de índices de difusión de nuevos órdenes, producción, empleo, entrega de suplidores e inventarios.

Página 5: La Encuesta del grupo trabajador es una encuesta mensual de 3,500 hogares que provee estimados para el Empleo, la Proporción de empleo a población y la Tasa de desempleo.

Página 5: La Nómina de manufactura de empleados de producción se compone del producto del número de Empleos de Producción, las Horas Semanales Promedio por Empleos de Producción, y el Jornal Promedio por Hora de Empleos de Producción, a una tasa mensual.

Sources

PR Electric Power Authority: *Production and Consumption of Electric Energy.*

Puerto Rico Fiscal Agency and Financial Advisory Agency: *Economic Activity Index.*

CEMEX Puerto Rico, ESSROC San Juan & Antilles Cement Corporation. *Commerce and Export Company: Retail Sales.*

PR Tourism Company: *PRTC Monthly Statistics Report.*

Department of Consumer Affairs: *Gasoline Sales.*

Department of Economic Development and Commerce: *Act 22 data.*

Department of Treasury: *General Fund Net Revenues.*

Department of Labor and Human Resources: *All data on Employment, Payroll and Consumer Price Index.*

United Automobile Importer's Group- *Data on Sales of New Cars.*

PR Institute of Statistics: *Purchasing Managers Index.*

PR Planning Board: *Data on Exports, Imports and Weekly Hours Worked in Manufacturing, GDP.*

Bureau of Labor Statistics, U.S. Department of Labor.

Office of the Commissioner of Financial Institutions of Puerto Rico: *Mortgage Originations.*

U.S. Bankruptcy Court for the District of PR: *Bankruptcies Cases.*

U.S. Census: *Community Survey 2010-2015: Rented Occupied Houses.*

U.S. Department of Labor: *Unemployment Initial Claims.*

U.S. Department of Labor: *State Occupational Employment and Wage Estimates.*

Notes

Page 2: *Puerto Rico Fiscal Agency and Financial Advisory Agency's Economic Activity Index is a coincident index for the economy of Puerto Rico. This Index summarizes the behavior of four major monthly economic indicators. These four indicators are: total non-farm payroll employment, cement sales, gasoline consumption and electric-power generation.*

Page 3: *The total non-farm payroll employment is published by the U.S. Bureau of Labor Statistics (BLS) and the data comes from a survey called the Establishment Survey, which is based on a benchmark that is revised every year.*

Page 3: *The Purchasing Managers Index of manufacturing is a weighted average of various indexes of new orders, production, employment, supplier's deliveries and inventories.*

Page 5: *The Labor Force Survey is a monthly survey of 3,500 households that provides estimates for Employment, the Employment-to-Population Ratio and the Unemployment Rate.*

Page 5: *Manufacturing payroll paid to production employees is composed of the product of the number of production employees, the average weekly hours of production employees, and the average hourly earnings of production employees at a monthly rate.*