



Avance Económico desde el Senado

Volumen III, Núm.37

Semana del 19 al 25 de septiembre de 2011

Introducción	1
Un poco de historia	1
El impacto de la recesión	1
Perspectivas	2
Comentarios	2

Introducción

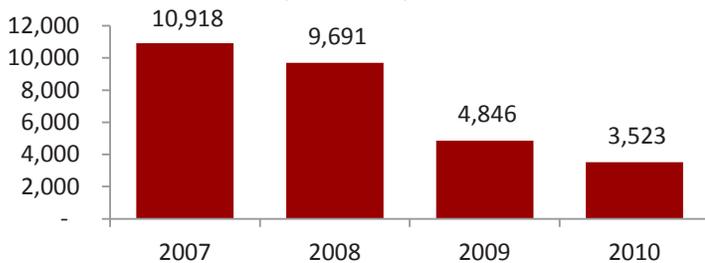
Uno de los sectores más afectados por la recesión ha sido la industria de la construcción. En parte, la reducción en inversión

pública ha contribuido a la situación en la industria, pero ha sido la inversión privada la que ha caído más profundamente. En gran medida esta reducción se ha debido a la situación que caracteriza al mercado de viviendas. Por esa razón consideré necesario dedicarle este Avance Económico al tema del mercado residencial, aprovechando el que recientemente se celebró el Congreso de Vivienda en donde se presentaron distintos informes sobre el mercado residencial.

Un poco de historia

Si uno analiza la historia de las ventas de nuevas unidades de vivienda es evidente que el mercado ha sufrido una merma importante en los últimos años. Es claro, además, que la caída en ventas coincide con los años de recesión.

Venta de nuevas unidades de vivienda (2007-2010)



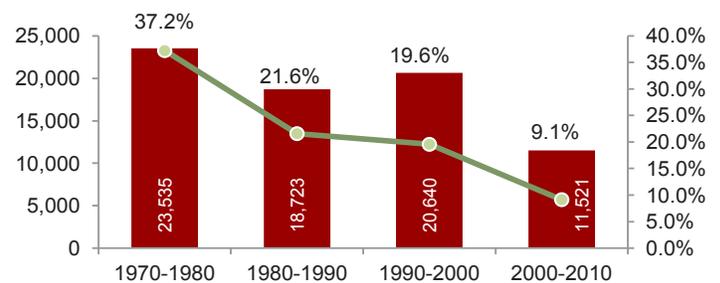
Fuente: Estudios Técnicos, Inc., Construction & Sales Activity Report.

¿Qué explica la situación? Obviamente el hecho de que se hayan perdido sobre 185,000 empleos a partir del 2006 es un factor determinante, como lo ha sido el hecho de que la población de Puerto Rico se redujo en unas 83,000 personas. Es interesante que en esta década el crecimiento en el número de hogares ha sido el más lento desde 1970. Es precisamente el crecimiento en los hogares lo que determina, en gran medida, la necesidad por nuevas unidades.

Si miramos los pasados tres años, el panorama de ventas de nuevas unidades reflejó una tendencia a la baja que se revirtió al implantarse el incentivo de la Administración Fortuño para la adquisición de viviendas que entró en vigor en septiembre de 2010 y terminaría el 30 de junio de 2011, aunque posteriormente se extendió hasta el 31 de

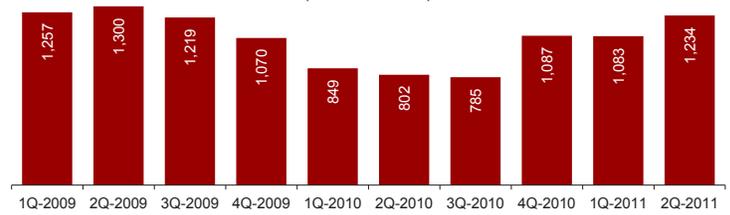
octubre. El incentivo benefició mayormente a familias de ingresos bajos y moderados, que son los grupos que tienen una gran necesidad de vivienda.

Tendencia en el número de hogares (1970-2010)



Fuente: Negociado del Censo. Censo de Población. Varios años.

Venta de nuevas unidades de vivienda (Trimestral)

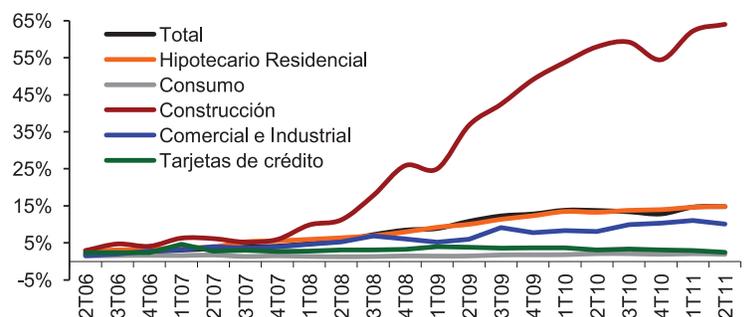


Fuente: Estudios Técnicos, Inc., Construction & Sales Activity Report.

El impacto de la recesión

Una de las manifestaciones más dramáticas de la situación en el mercado de vivienda es el aumento que ha ocurrido en la morosidad en los préstamos de los bancos a desarrolladores, que han sido afectados por la acumulación de un inventario de viviendas sin vender. Según algunos analistas de la industria, dicho inventario podría llegar a las 14,000 unidades. El problema principal de la industria es en los niveles de precio más altos.

Tasas de Morosidad: Bancos Comerciales



Fuente: FDIC.

Las personas también han sido afectadas por la recesión. Más allá de las cifras de empleo, una manifestación del problema es el aumento dramático en la morosidad en préstamos hipotecarios que en el segundo trimestre de 2011 alcanzó la cifra récord de 14.9%, según informes de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

Perspectivas

El éxito que ha tenido el incentivo aprobado el pasado año 2010 para estimular la compra de viviendas demuestra que con las medidas adecuadas se puede reactivar la industria a la vez que se resuelve un problema de vivienda. De acuerdo a la información presentada en el Congreso de Vivienda, la necesidad de vivienda para nuestras familias de ingresos bajos y moderados sigue siendo una realidad. Por ejemplo, de acuerdo al Censo hay en Puerto Rico sobre 100,000 unidades que no cumplen con los requisitos de lo que es una vivienda adecuada. Existe una gran necesidad de viviendas para familias con ingresos bajos, para envejecientes y para otros grupos con

recursos limitados. Debido al alto costo de las viviendas, el problema del acceso de una alta proporción de la población a una vivienda adecuada, sigue siendo un problema, pero también una oportunidad.

Comentarios

Aunque existe mucho pesimismo con relación a la industria de la construcción de viviendas, la realidad es que existen oportunidades para reactivar la industria. Ciertamente, satisfacer la necesidad de viviendas de bajo costo provee un área de potencial inversión para la industria. Requerirá que nos esforcemos en proveer las condiciones que hagan posible reducir el costo de la vivienda y, sobre todo, que unamos esfuerzos entre los municipios y el gobierno central en la búsqueda de soluciones. Sé que el Departamento de la Vivienda está considerando iniciativas en esta dirección.

Así como en la Asamblea Legislativa, particularmente en el Senado, hemos presentado distintas medidas legislativas en esa dirección. Algunas de estas recientemente se convirtieron en Ley.

Los interesados en recibir Avance Económico, pueden suscribirse enviándonos su dirección postal o, preferiblemente, su correo electrónico a la siguiente dirección:

Norma E. Burgos
Presidenta

Comisión de Desarrollo Económico y Planificación

Senado de Puerto Rico

El Capitolio

PO Box 9023431

San Juan PR 00902-3431

Email. nburgos@senadopr.us

Contacto:

Sr. Michael Torres

Ayudante

Responsable de la distribución y envío de Avance Económico

Teléfono: 787-509-7660

Email. mictorres@senadopr.us



Comisión de Desarrollo Económico y Planificación
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
PO Box 9023431
San Juan PR 00902-3431

