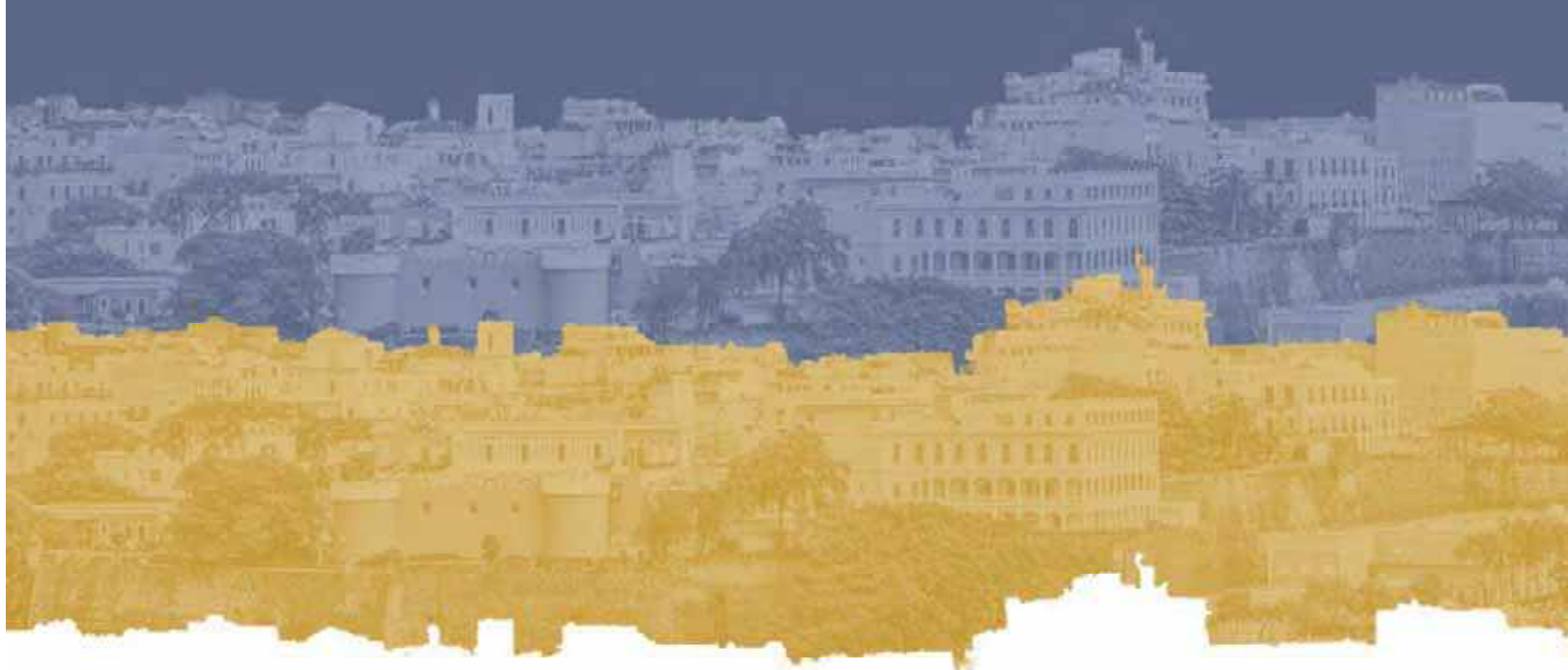


PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

DE PUERTO RICO

2025-2030



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GÓBIERNO DE PUERTO RICO

El Plan Estatal de Vivienda fue desarrollado a través de un proceso de planificación participativa guiado por un Comité de Planificación compuesto por representantes de las distintas agencias que manejan los programas de vivienda y personal de la firma de consultoría, asistencia técnica y planificación Estudios Técnicos, Inc.



MENSAJE DE LA SECRETARIA DE LA VIVIENDA

Con mucho orgullo, junto al equipo del Departamento de la Vivienda y siguiendo la política pública de nuestra Gobernadora, la Hon. Jennifer González Colón, les presento el Plan Estatal de Vivienda 2024-2030. Este plan no es solo un documento; es la hoja de ruta que guiará nuestros esfuerzos para garantizar que cada familia en Puerto Rico tenga acceso a un hogar digno, seguro y asequible.

Tras un análisis profundo y exhaustivo de la situación actual de la vivienda en nuestro archipiélago, y gracias a las valiosas aportaciones de profesionales, líderes comunitarios y ciudadanos, hemos identificado cinco estrategias claves que serán la base de nuestras acciones en los próximos años, estas son:

Aumentar la producción y acceso equitativo a vivienda asequible: Puerto Rico necesita más viviendas que estén al alcance de todos, sin importar su nivel de ingresos. Para lograrlo, vamos a impulsar la innovación en los materiales de construcción, a simplificar los procesos de permisos y a buscar nuevas fuentes de financiamiento.

Fortalecer el ecosistema de servicios de apoyo asociado a la tenencia y estabilidad en la vivienda: Un hogar no es solo un techo. Es fundamental brindar servicios de apoyo a las familias, como consejería financiera, asistencia legal y programas de salud. De esta manera, garantizamos que puedan mantener sus hogares y construir un futuro próspero.

Promover una respuesta coordinada a la situación de la vivienda, fundamentada en la unión de esfuerzos multisectoriales y una política pública integrada: La viabilidad de vivienda es un problema complejo que requiere la colaboración de todos los sectores de la sociedad. Trabajaremos de la mano con el sector público, el sector privado, las organizaciones sin fines de lucro y la comunidad para desarrollar soluciones innovadoras y efectivas.

Potenciar la capacidad institucional y de ejecución de los sectores público, privado, sin fines de lucro y comunitario vinculados a la vivienda: Para lograr nuestros objetivos, necesitamos fortalecer las capacidades de todas las entidades que trabajan en el sector de la vivienda. Ofreceremos capacitación, asistencia técnica y recursos para que puedan desarrollar proyectos exitosos y sostenibles.

Adelantar el desarrollo de ciudades y comunidades resilientes y sostenibles: Nuestras comunidades deben ser resilientes a los embates del cambio climático y a otros desastres naturales. Promoveremos la construcción de viviendas seguras y adaptadas a las condiciones de nuestro entorno, y fomentaremos el uso de energías renovables y prácticas sostenibles.

Estas cinco estrategias no fueron elegidas al azar. Son el resultado de un riguroso proceso de análisis y consulta, en el que hemos considerado las necesidades y las prioridades de nuestra gente. Son la respuesta a los retos que enfrentamos como sociedad, y el camino que debemos seguir para construir un futuro mejor para todos los puertorriqueños.

Sé que este camino no será fácil. Encontraremos obstáculos y desafíos. Pero tengo la certeza de que, juntos, podemos superar cualquier adversidad. Cuento con el talento, la experiencia y la dedicación de cada uno de los empleados del Departamento de la Vivienda, a quienes les reitero mi compromiso de mantener un diálogo abierto y constructivo. Sus ideas, sugerencias y comentarios son fundamentales para lograr nuestros objetivos. Las puertas de mi oficina están siempre abiertas para ustedes.

Como siempre, encomendémonos a Dios y sigamos trabajando incansablemente por el bienestar de nuestra gente. Confiamos en que, con este plan, lograremos transformar la realidad de la vivienda en Puerto Rico y construir un futuro más digno y seguro para todos.

Ciary Pérez Peña
Secretaria de la Vivienda



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I: METODOLOGÍA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN	10
FASE 1: ORGANIZACIÓN Y EXPLORACIÓN	10
FASE 2: DIAGNÓSTICO Y EVALUACIÓN	11
FASE 3: DESARROLLO DEL PLAN	12
FASE IV: DIVULGACIÓN.....	13
CAPÍTULO II: CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO	15
LA SITUACIÓN ECONÓMICA DE LAS FAMILIAS	16
TENDENCIAS EN LA PRODUCCIÓN Y EL EMPLEO	17
IMPACTO DEL EMPLEO EN EL CRECIMIENTO POBLACIONAL	21
TENDENCIAS DE LA POBLACIÓN.....	22
EL ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN	22
CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN NATURAL	23
LA FORMACIÓN DE HOGARES.....	25
POBLACIONES CON NECESIDADES ESPECIALES	27
ADULTOS MAYORES	28
HOGARES MONOPARENTALES CON MENORES DE 18 AÑOS	29
JÓVENES DE 18 A 24 AÑOS	30
PERSONAS SIN HOGAR	31
PERSONAS CON DIAGNÓSTICO POSITIVO AL VIH	34
PERSONAS QUE PRESENTAN ALGUNA DISCAPACIDAD.....	35
CAPÍTULO III: ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA	38
INDICADORES GENERALES DE LA VIVIENDA	38
UNIDADES DE VIVIENDA Y LA VIVIENDA VACANTE	38
TIPO DE UNIDADES	39
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	40
TENENCIA DE VIVIENDA.....	42
VALOR MEDIANO DE LA VIVIENDA.....	42
UNIDADES DE PROPIETARIOS CON HIPOTECAS	43
COSTO MENSUAL DE LA VIVIENDA	44
LOS PROBLEMAS DE LA VIVIENDA.....	44
DISPARIDADES EN LA VIVIENDA	46
DEMANDA DE VIVIENDA	49
EL PROBLEMA DE LA ASEQUIBILIDAD DE VIVIENDA	51
PROYECTOS DE VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN	53
VIVIENDA REPOSEÍDA	54
LISTA DE ESPERA VIVIENDA PÚBLICA.....	56
CONTRATOS POR VENCER DE PROYECTOS SUBSIDIADOS	57
LOS ALQUILERES DE CORTO PLAZO	58
CAMBIO CLIMÁTICO Y LA VIVIENDA	60
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE FUENTES SECUNDARIAS Y CONSULTA CON GRUPOS DE INTERÉS	

INVENTARIO DE POLÍTICAS PÚBLICAS Y RECURSOS VINCULADOS A LA VIVIENDA EN PUERTO RICO.....	67
POLÍTICAS PÚBLICAS	68
RECURSOS	70
ANÁLISIS DE OTROS ESTUDIOS Y PLANES RELACIONADOS CON LA VIVIENDA	73
ESTUDIOS REVISADOS.....	74
PLANES.....	78
RESUMEN DE ASPECTOS SOBRESALIENTES DE LAS ENTREVISTAS A PROFUNDIDAD Y ENCUESTA A PROVEEDORES DE SERVICIOS DE VIVIENDA.....	81
ENTREVISTAS A PROFUNDIDAD.....	81
ENCUESTA A PROVEEDORES DE SERVICIOS DE VIVIENDA.....	107
CAPÍTULO V: PLAN ESTRATÉGICO Y DE ACCIÓN.....	116
RETOS ASOCIADOS A LA VIVIENDA: IMPLICACIONES DEL ENTORNO SOCIAL, ECONÓMICO Y AMBIENTAL	117
PLAN ESTRATÉGICO Y DE ACCIÓN	121

Lista de ilustraciones:

Ilustración 1: Asuntos de política pública y acción establecidos en los planes estatales previos.....	1
Ilustración 2: Metas estratégicas.....	8
Ilustración 3: Acercamiento para el desarrollo del plan.....	10
Ilustración 4: Taller de Planificación Participativa.....	13
Ilustración 5: Características sociodemográficas de los adultos mayores de 60 años en Puerto Rico	28
Ilustración 6: Vivienda inadecuada entre los adultos mayores	29
Ilustración 7: Características sociodemográficas de los jóvenes de 18 a 24 años en Puerto Rico	31
Ilustración 8: Mapa de personas sin hogar identificadas 2024.....	32
Ilustración 9: Valor de la vivienda e ingreso.....	43
Ilustración 10: Propietarios de vivienda sin hipoteca	44
Ilustración 11: Carga excesiva de la vivienda, asequibilidad	45
Ilustración 12: Índice de vulnerabilidad social por municipio.....	47
Ilustración 13: Ubicación de los proyectos propuestos.....	54
Ilustración 14: Contratos de proyectos multifamiliares asistidos y de sección 8.....	58
Ilustración 15: Número de unidades de arrendamiento a corto plazo por Grupo Censal	59
Ilustración 16: Penetración de unidades de arrendamiento a corto plazo por Grupo Censal (% de la vivienda ocupada)	59
Ilustración 17: Estructuras susceptibles a deslizamiento	64
Ilustración 18: Estructuras en zonas inundables	64
Ilustración 19: Estructuras susceptibles a un aumento del mar de tres pies (3').....	65
Ilustración 20: Estructuras en zonas susceptibles a licuación.....	65
Ilustración 21: Estructuras susceptibles a deslizamiento por terremoto	66
Ilustración 22: Marco institucional local y entidades vinculadas al tema	70
Ilustración 23: Recursos económicos vinculados a la vivienda	71

Ilustración 24: Análisis de contenido-componentes.....	73
Ilustración 25: Recomendaciones provistas por las personas entrevistadas para fortalecer la política pública vinculada a la vivienda	93
Ilustración 26: Opinión sobre áreas vinculadas con la vivienda en Puerto Rico (partiendo de una escala donde 10 es el nivel óptimo).....	93
Ilustración 27: Áreas de Política Pública que consideran necesario mantener	103
Ilustración 28: Metas del Plan Estatal 2025-2030	123

Lista de gráficas:

Gráfica 1: Ingreso mediano del hogar.....	16
Gráfica 2: Coeficiente de GINI	17
Gráfica 3: PNB real (% crecimiento): Años fiscales 2006-2022	17
Gráfica 4: Empleo asalariado 2006-2022 (en miles de empleados)	18
Gráfica 5: Empleo en la construcción 2006-2022 (miles)	19
Gráfica 6: Empleo asalariado 2021-2023 (promedio de enero a noviembre – miles).....	20
Gráfica 7: Proyecciones económicas - Años fiscales 2023-2028.....	20
Gráfica 8: Población Total y Cambio Poblacional en Puerto Rico, Censo Decenal 2000 – 2020	21
Gráfica 9: Población Total de Puerto Rico Estimada, 2020 - 2023.....	21
Gráfica 10: Migración Neta en Puerto Rico	22
Gráfica 11: Nacimiento y defunciones en Puerto Rico 2010-2022.....	24
Gráfica 12: Perfil de las personas sin hogar 2024.....	32
Gráfica 13: Otros indicadores de la población sin hogar.....	34
Gráfica 14: Unidades de vivienda en cada estructura, ACS 2022 (estimados de 5 años)	39
Tabla 15: Año de construcción de la vivienda en Puerto Rico	40
Gráfica 16: Tenencia de vivienda, ACS 2022 (estimados de 5 años).....	42
Gráfica 17: Índice de vivienda asequible - ETI.....	51
Gráfica 18: Venta de unidades de vivienda (#) acumulado a enero - septiembre de cada año.....	52
Gráfica 19: Ejecuciones hipotecarias 2008 a 2022 y Q1 y Q2 2022 y 2023.....	55
Gráfica 20: PRPHA Lista de espera combinada (PH & HCV): Total de hogares en lista de espera (HH) = 20,372 (marzo 2023)	56
Gráfica 21: Tipos de piezas identificadas.....	69
Gráfica 22: Áreas temáticas*	70
Gráfica 23: Función principal que realizan las personas entrevistadas.....	82
Gráfica 24: Servicios que ofrecen las entidades que participaron de la encuesta	108
Gráfica 25: Fuentes de ingreso o incentivos con los que cuenta su entidad para la provisión de estos servicios vinculados a la vivienda	109
Gráfica 26: Poblaciones que consideran más afectadas por las necesidades.....	111
Gráfica 27: Percepciones sobre distintos temas asociados a la vivienda	112
Gráfica 28: Tipo de vivienda que consideran más necesaria según los proveedores ..	113
Gráfica 29: Tipo de tenencia que considera necesaria	113
Gráfica 30: Segmentos del mercado donde considera que es más necesaria la vivienda	114
Gráfica 31: Políticas del Plan que consideran que continúan siendo necesarias en la actualidad	115

Gráfica 32 Áreas en las que consideran importante recibir capacitación	115
--	-----

Lista de tablas:

Tabla 1: Comité de planificación	11
Tabla 2: Cambio en el número de hogares 2011-2021 por ingreso y edad (todos los hogares).....	26
Tabla 3: Cambio en el número de hogares (2011-2021) por edad y nivel de ingreso (Renta)	27
Tabla 4: Perfil de hogares monoparentales y cómo comparan con los datos para Puerto Rico	30
Tabla 5: Hogares con presencia de personas con discapacidad y problemas de vivienda	36
Tabla 6: Otro estado de vacante de vivienda en Puerto Rico	38
Tabla 7: Problemas severos en la vivienda por raza o etnia - arrendadores.....	48
Tabla 8: Carga excesiva en la vivienda por raza o etnia – arrendadores.....	49
Tabla 9: Ventas de vivienda por nivel de ingreso del comprador, 2018-2022 HMDA (unidades con hipotecas).....	50
Tabla 10: Lista de proyectos	54
Tabla 11: Métrica de calidad de activos de los bancos de Puerto Rico (%).....	56
Tabla 12: PRPHA Lista de espera combinada (PH & HCV): Información general	57
Tabla 13: PRPHA Lista de espera combinada (PH & HCV): límite de ingresos	57
Tabla 14: Matriz de fondos – asignaciones anuales al estado por fórmula o en bloque recibidos por agencias del estado	72
Tabla 15: Matriz de fondos – asignaciones especiales en el contexto de desastres (CPD) – one time awards	73
Tabla 16: Necesidades principales asociadas a la vivienda identificadas en los estudios revisados.....	76
Tabla 17: Recomendaciones provistas en los estudios revisados	77
Tabla 18: Necesidades principales identificadas en los planes examinados	79
Tabla 19: Recomendaciones que proveen los planes revisados.....	80
Tabla 20: Sector en el que se desempeña persona entrevistada relacionadas con vivienda	81
Tabla 21: Experiencia en años relacionados en funciones que involucran temas de vivienda en Puerto Rico	82
Tabla 22: Comparación de la situación actual de la vivienda con la de hace diez años	83
Tabla 23: Iniciativas, modelos o programas con éxito para atender necesidad o problemas de vivienda	100
Tabla 24: Cantidad de personas entrevistadas que habían escuchado sobre el Plan Estatal de Vivienda	102
Tabla 25: Cantidad de personas entrevistadas que habían escuchado sobre el Plan Estatal de Vivienda y participó de alguno de los planes previos	102
Tabla 26: Poblaciones a las que le brindan servicios	108

Lista de abreviaturas

ACS	<i>American Community Survey</i> (Encuesta de la Comunidad Americana)
AFV	Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico
AVP	Administración de Vivienda Pública
CDBG	<i>Community Development Block Grant Disaster Recovery</i> (Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario)
CDBG DR	<i>Community Development Block Grant Disaster Recovery</i> (Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres de Puerto Rico)
CDBG DR MIT	<i>Community Development Block Grant Disaster Recovery</i> (Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres de Puerto Rico, Mitigación)
CHAS	<i>Comprehensive Housing Affordability Strategy</i>
CHDO	<i>Community Housing Development Organization</i>
CoC	Continuum of Care
DDEC	Departamento de Desarrollo Económico y Comercio
DFPR	Departamento de la Familia de Puerto Rico
DVPR	Departamento de la Vivienda de Puerto Rico
DRNA	Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
DSPR	Departamento de Salud de Puerto Rico
ES	<i>Emergency Shelter</i> (albergue de emergencia)
ESG	<i>Emergency Solutions Grant</i> (Programa de Soluciones de Emergencia)
FDIC	<i>Federal Deposit Insurance Corporation</i>
FEMA	<i>Federal Emergency Management Agency</i>
HBA	<i>Home Buyer Assistance</i> (programa de asistencia al comprador)
HMDA	<i>Home Mortgage Disclosure Act</i>
HMGP	<i>Hazard Mitigation Grant Program</i> (Programa de Subvenciones para la Mitigación de Riesgos)
HOME	Programa HOME Investment Partnerships
HOME-ARP	Programa HOME American Rescue Plan

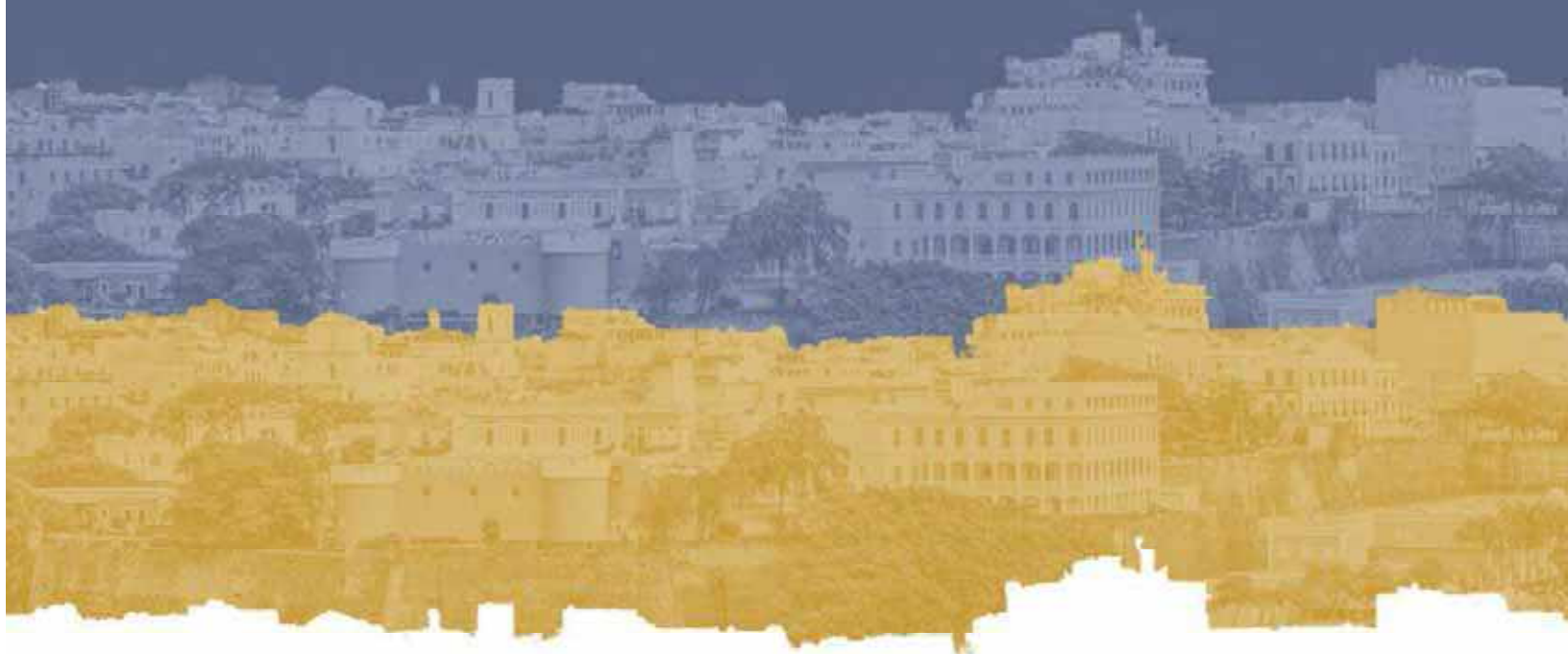
HOPWA	Housing Opportunities for Persons with AIDS
HTF	Housing Trust Fund
HUD	Housing and Urban Development
JPPR	Junta de Planificación de Puerto Rico
NMEAD	Negociado Manejo de Emergencia y Administración de Desastres
OCIF	Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras
OGPE	Oficina de Gerencia y Permisos
OSFL	Organización sin fines de lucro
PNB	Producto Nacional Bruto
PRCCC	<i>Puerto Rico Climate Change Council</i>
PRPHA	<i>Puerto Rico Public Housing Administration</i>
PSH	<i>Permanent Supportive Housing (Vivienda Permanente con Servicios de Apoyo)</i>
PUMS	<i>Public Use Microdata Sample</i>
SH	<i>Save Haven</i>
R3	Programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (CDBG-DR)
TH	<i>Transitional Housing (vivienda transitoria)</i>



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

Gobierno de Puerto Rico



Introducción

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2025-2030

Introducción

El Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (DVPR) es la agencia responsable de elaborar y ejecutar la política pública de la vivienda en el País. Su misión es aumentar el inventario de viviendas, administrar los proyectos de vivienda pública existentes y ofrecer programas de subsidios a individuos y familias de bajos o medianos recursos que les permita contar con un hogar digno, seguro y propio que contribuya al mejoramiento de su calidad de vida y autosuficiencia.

Para cumplir con su misión, el DVPR recibe y maneja asignaciones de fondos estatales y federales para implementar iniciativas, programas y proyectos relacionados con la vivienda. Como parte de su gestión, en el 2010 el DVPR desarrolló el primer Plan Estatal de Vivienda en el marco de un acuerdo de Asistencia Técnica entre el Gobierno de Puerto Rico y el Departamento Federal de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés). Este primer Plan abarcó los periodos de 2011 al 2015. A través del proceso de planificación de ese momento, se buscó llevar a cabo un análisis sistemático del mercado de vivienda para sentar las bases para el desarrollo de un plan integrado, dirigido a atender las necesidades y brechas identificadas. En el 2013, se actualizó el Plan para incorporar nuevas medidas de política pública de acuerdo con la información socioeconómica y de mercado más reciente.

Ilustración 1: Asuntos de política pública y acción establecidos en los planes estatales previos



Ante las transformaciones demográfica, social, económica y ambiental que ha atravesado el País durante los pasados años y la manera en que estas inciden en la vivienda, se entendió necesario actualizar el Plan Estatal de Vivienda 2014-2018. A pesar de los retos que ha enfrentado Puerto Rico, ha habido un progreso en atender la situación de vivienda. En conjunto con otras agencias bajo su sombrilla, como la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV) y la Administración de Vivienda Pública (AVP), el DVPR continúa trabajando arduamente para alcanzar el objetivo de lograr que todas las personas en Puerto Rico tengan un techo seguro y digno. Sus equipos de trabajo están enfocados en ofrecer soluciones y asistir a los residentes del archipiélago y, en particular, aquellos ciudadanos y ciudadanas de ingresos bajos y poblaciones que enfrentan niveles mayores de necesidad o vulnerabilidad.

En el caso de la AFV, esta es una corporación pública creada mediante la aprobación de la Ley 103 de 11 de agosto de 2001, según enmendada, cuya misión principal es promover el desarrollo de vivienda de interés social y proveer facilidades de financiamiento, subsidios e incentivos para que las personas puedan adquirir o arrendar un hogar digno. Por su parte, la AVP es otra instrumentalidad que tiene la responsabilidad de administrar el programa de vivienda pública de Puerto Rico y diversas actividades y programas especiales.

Actualmente, el DVPR cuenta con los fondos CDBG-DR y CDBG-MIT otorgados a Puerto Rico para la recuperación de los huracanes Irma y María, así como otros eventos que han afectado al País en los años recientes. Dichos fondos ayudan a materializar sus planes de vivienda, proveyendo el financiamiento y respaldo necesarios para el desarrollo e implementación de programas enfocados en el Sector de Vivienda. Esto ha permitido, a su vez, el lanzamiento de cerca de una decena de programas dirigidos a asistir a miles de familias alrededor del archipiélago.

El DVPR está comprometida con la transformación de Puerto Rico y lo ha demostrado a través de los resultados obtenidos de cada uno de estos programas asistiendo a sobre 9,300 participantes a través del programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (R3) el cual proyecta impactar alrededor de 12,000 familias alrededor de todo Puerto Rico. De igual forma, el Programa de Brecha de CDBG-DR de los Créditos

Contributivos de Vivienda por Ingresos Bajos (LIHTC, por sus siglas en inglés), ha logrado la construcción de sobre 850 unidades de vivienda de alquiler asequible para cientos de ciudadanos y ciudadanas de ingresos bajos y moderados. A través de este Programa actualmente se construyen más de 4,000 unidades adicionales aumentando el inventario de complejos multifamiliares y de égidás a través de diferentes regiones del archipiélago y esperando completar cerca de 3,300 viviendas en total.

Al presente, sobre 13,000 familias puertorriqueñas -entre ellas, más de 4,000 familias cuyas miembros fungen como personal esencial de recuperación- tienen un hogar propio gracias al Programa de Asistencia Directa al Comprador.

Con relación a la población de la Edad Dorada, 1,800 personas en 46 égidás participantes alrededor del archipiélago se benefician del programa de Subsidio de Alquiler.

Por otro lado, el programa de Vivienda de Interés Social (SIH, por sus siglas en inglés) se enfoca en desarrollar o mejorar aquellas estructuras en donde se provea un techo y servicios necesarios a poblaciones que experimenta niveles altos de necesidad o vulnerabilidad. Al momento de la publicación de este Plan, ocho (8) proyectos se encuentran en proceso de construcción o rehabilitación, con miras a culminar unas dieciocho (18) obras al cierre de este Programa para un total de sobre 280 unidades de vivienda de interés social y 130 camas de albergue que proveerán un techo seguro y otros servicios en un mismo lugar.

Reconociendo la necesidad de inventario de viviendas nuevas para asistir a comunidades que se encuentran en zonas de riesgo, se desarrolló el programa de SF-MIT. Desde su inicio en febrero de 2023, el Programa ha impactado a más de 14,000 viviendas, ha recibido 1,708 solicitudes, completado el proceso de admisión de 1,348 participantes y realizado la revisión de elegibilidad de 960 familias que viven en zonas de alto riesgo de inundación o en condiciones inhabitables debido a los daños causados por eventos de desastres.

Además, este programa, junto con la Iniciativa de Nuevos Desarrollos de Viviendas Unifamiliares, ha adjudicado 15 propuestas para construir sobre 1,380 unidades

unifamiliares en Puerto Rico, disponibles para participantes de programas de recuperación y mitigación con vales de reubicación. Actualmente, 14 entidades han firmado contratos y avanzan en la evaluación ambiental federal, marcando un paso significativo hacia el objetivo de ofrecer viviendas seguras y resilientes.

El Programa de Mitigación para Viviendas de Interés Social (SIHM) subvencionará la construcción de estructuras donde se provean servicios a las poblaciones que experimentan niveles mayores de vulnerabilidad; recientemente, el Programa envió avisos de pre-elegibilidad a 24 entidades que proveen este tipo de servicio y que participaron del proceso de solicitud competitiva.

Bajo el Programa Multisectorial para la Mitigación Comunitaria (MSC, por sus siglas en inglés), la Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña se encuentra completando su Plan de Adquisiciones de Servicios para el diseño conceptual del proyecto de vivienda de la comunidad del Caño Martín Peña, en San Juan. Además, el Programa está en proceso de identificar solares viables para las comunidades Juana Matos en Cataño y El Faro en Guayanilla. El Programa proyecta realizar unas 607 reubicaciones de viviendas unifamiliares.

Por otro lado, la AFV es responsable de manejar diversos programas y trabaja mano a mano con el programa CDBG-DR. La AFV está organizada en diversos departamentos con la encomienda de ejecutar sus programas, las principales son el Área Unifamiliar y el Área Multifamiliar.

La AFV, bajo la sombrilla del Departamento de la Vivienda, otorgó 220 préstamos hipotecarios con valor de \$12.9 millones para un promedio de \$59,056 por caso entre enero de 2021 a diciembre de 2023. De éstos, 120 casos recibieron asistencia del Programa de Asistencia directa al comprador (HBA, por sus siglas en inglés), con un valor de \$4,135,435 y con un promedio de \$34,462 por caso.

Bajo los programas de subsidios para pronto pago y gastos de cierre para ayudar a familias puertorriqueñas a adquirir vivienda, a través de los años, la AFV ha desembolsado \$524.2 millones a 64,591 familias a través de los programas La Llave para tu Hogar, Bono de Vivienda para Gastos de Cierre, Mi Nuevo Hogar y Mi Casa Propia.

Bajo el Programa HOME, la AFV ha expandido la oferta de vivienda de interés social, para familias de ingresos bajos y muy bajos, otorgando subsidios a Municipios, Organizaciones sin fines de lucro, Desarrolladores, Organizaciones de base comunitaria y a *Community Housing Development Organizations* (CHDOs).

El programa Housing Trust Fund (HTF), también administrado por la AFV, ha contribuido a aumentar el inventario de vivienda multifamiliar de alquiler y preservar las propiedades asequibles, seguras e higiénicas, para familias con ingresos bajos y extremadamente bajos. A través de estos fondos se promovieron proyectos como el Proyecto Río Plata en Comerío, con 90 unidades de interés social y el Proyecto Paraíso Dorado en Dorado, con 84 unidades de interés social. La AFV proyecta impactar 268 familias en los próximos 24 meses, con dos (2) proyectos de interés social que se encuentran bajo evaluación.

Con los fondos del HOME-ARP, una asignación especial otorgada a la AFV y dirigida a atender y prevenir el sinhogarismo, se proyecta crear 156 unidades de vivienda unifamiliar, en o antes del 2030. Este programa se origina de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense, por medio de la cual la AFV recibió una asignación que asciende a \$49.6 millones.

Además, la unidad de Pagos de Subsidios y Honorarios Administrativos (PBCA) de la AFV se encuentra en proceso de otorgar \$69,385,338 en pagos de subsidios de asistencia (HAP), \$1,948,830 en honorarios administrativos y planifica procesar 1,162 vouchers.

Por otro lado, la AVP administra la segunda jurisdicción de vivienda pública más grande en los Estados Unidos, con aproximadamente 52,800 unidades bajo contrato con HUD en 328 proyectos de vivienda pública en 77 municipios. Las unidades tienen un por ciento de ocupación de 95.7% y existe una lista de espera de 20,372 solicitantes. La AVP incorpora en su gestión diez (10) Agentes Gerenciales que apoyan en el manejo y operación de proyectos de vivienda pública.

Entre los programas y actividades principales de la AVP esta cuenta con los siguientes: Programa de Vivienda Pública; Programa de Vales para la Libre Selección de Vivienda (*Housing Choice Voucher Program- HCVP*); las Actividades de Redesarrollo y cuatro programas especiales. Estos programas especiales incluyen: Programa de

Recuperación de Desastres; Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia; *Emergency Support Function* (ESF) – *Mass Care*; y el Programa de Gestión de Casos de Desastres de FEMA. Además, la AVP realiza múltiples actividades de desarrollo social y económico relacionadas con las comunidades a las que sirven, incluyendo el análisis de necesidades comunitarias, actividades de planificación, ofrecimiento de servicios, actividades de empoderamiento, actividades recreativas y deportivas y adiestramiento para la integración a la fuerza laboral, entre otras iniciativas.

El Programa de Vales para la Libre Selección de Vivienda (*Housing Choice Voucher Program- HCV*, Sección 8) maneja un total de 12,332 vales de asistencia de renta a individuos y 2,891 vales similares, pero atados a proyectos (*Project Based Voucher, PBV*). Entre los logros principales del programa se destacan: la inversión de \$1,653,319 en incentivos monetarios a propietarios de vivienda de alquiler para incentivar su participación en el programa (conocido en inglés como el *Landlord Incentive Initiative*); la inauguración del proyecto Manuel Mediavilla Negró II en Humacao, el cual consta de 90 unidades para adultos mayores y personas con discapacidades; y en el 2023 se proveyó vivienda estable y asequible a 79 sobrevivientes de violencia doméstica y 210 personas sin hogar.

La AVP también maneja actividades de redesarrollo de propiedades de vivienda pública. A junio de 2023, la agencia había encaminado cuatro (4) proyectos con 1,291 unidades, 1,082 para personas de ingresos bajos y moderados, y una inversión de \$592.0 millones. Además, se espera que se encaminen cinco (5) proyectos adicionales. Estos proyectos se unen a los proyectos Renaissance Square (Las Gladiolas) y Bayshore Villas (Puerta de Tierra), ambos en San Juan y que fueron completados en el 2018 y 2019, respectivamente.

Entre sus programas especiales más importantes se encuentran las Actividades de Recuperación de Desastres. Estas actividades cuentan con un presupuesto de implementación de \$2.07 millardos, que combina fondos de FEMA y de las aseguradoras privadas para el periodo que termina en el 2028, de los cuales la agencia tenía disponible \$1.31 millardos a junio de 2023. Estos fondos son para cubrir 408 proyectos de reconstrucción asociados con daños causados por el Huracán María a la propiedad y

actividades de mitigación.

La AVP también es la entidad responsable de la administración del programa de Asistencia de Emergencia para el Alquiler. A través de este programa, que emana del Plan de Rescate de Estados Unidos de 2021 (ARPA, por sus siglas en inglés), se proporcionó ayuda financiera a individuos y familias que enfrentaron dificultades para pagar el alquiler debido a la crisis del COVID-19. Un total de 88,967 hogares se beneficiaron del programa, con una asistencia total de \$354.6 millones, de los cuales \$71.5 millones se utilizaron en asistencia para el pago de utilidades. Sobre 61,000 hogares eran de vivienda pública.

Por último, la AVP desarrolló sesenta (60) Centros Educativos Tecnológicos y está en proceso de desarrollo de veintitrés (23) centros adicionales durante el presente año fiscal. También, la agencia está impactando los proyectos de vivienda pública con proyectos de resiliencia energética.

La agenda del Departamento de la Vivienda es extensa, por lo cual la agencia se ha dado a la tarea de liderar y encaminar el desarrollo del Plan Estatal de Vivienda de Puerto Rico 2025-2030 (en adelante Plan Estatal o Plan) que se constituye en el presente documento. Por medio de este proceso se actualiza la estrategia de País con respecto al acceso a vivienda digna en un contexto donde se presentan nuevos desafíos en términos económicos, fiscales, sociales, ambientales y de salud. El Plan fue desarrollado mediante la utilización de un enfoque de planificación participativa y de apoderamiento en el cual representantes del sector público, sector privado, organizaciones sin fines de lucro, sector comunitario y la Academia proveyeron su insumo y recomendaciones. HUD reanudó su compromiso con Puerto Rico, apoyando a la jurisdicción en las diversas etapas de planificación del Plan.

El Plan Estatal es un plan multi-anual de largo plazo, que comprende el periodo de 2025-2030. A través de las distintas etapas de planificación se profundizó en las condiciones económicas, ambientales, sociales y de salud que nos han afectado en los pasados años, para proponer medidas en un marco amplio de política pública.

Al igual que en los planes previos, el Plan Estatal 2025-2030 parte de la premisa de que

la vivienda no es sólo la provisión de un techo y que las políticas de vivienda no pueden considerarse aisladas de factores económicos, sociales y físicos. Como resultado del proceso de planificación 2025-2030, surgieron cinco metas estratégicas dirigidas a atender diez áreas de necesidad prioritarias identificadas por los distintos grupos de interés y las fuentes secundarias consultadas para el Plan.

Ilustración 2: Metas estratégicas



El Plan está estructurado en cinco secciones principales:

- Metodología para el desarrollo del Plan;
- Contexto social y económico;
- Análisis del mercado de vivienda en Puerto Rico;
- Resultado del análisis de fuentes secundarias y las consultas a grupos de interés; y
- Marco de política pública y metas y objetivos recomendados.



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO



Capítulo I:

Metodología para el desarrollo del Plan

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2025-2030

Capítulo I: Metodología para el desarrollo del Plan

Para efectos del desarrollo del Plan, se trabajó a base de un acercamiento participativo y de apoderamiento. Esto se realizó con el objetivo de promover la participación de los diversos grupos de interés vinculados al tema y contar con su compromiso en etapas posteriores de implementación. Partiendo de este acercamiento, las tareas se organizaron en cuatro fases principales.

Ilustración 3: Acercamiento para el desarrollo del plan



FASE 1: ORGANIZACIÓN Y EXPLORACIÓN

Durante la primera fase del proceso de planificación se estableció un Comité de Planificación compuesto por representantes de las distintas agencias que manejan los programas de vivienda, así como otras agencias que trabajan con temas que inciden en la vivienda. Este Comité se reunió en cinco ocasiones para abordar aspectos del Plan de Trabajo propuesto, la información secundaria recopilada y proveer su insumo sobre otras tareas vinculadas al Plan.

Tabla 1: Comité de planificación

Comité de Planificación	
	Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)
	Departamento de la Vivienda (DVPR)
	Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC)
	Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFV)
	Administración de Vivienda Pública (AVP)
	Departamento de la Familia (DF)
	Departamento de Salud
	Departamento de Corrección y Rehabilitación (DCR)
	Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario (Comunidades Especiales) (ODSEC)
	Instituto de Estadísticas de Puerto Rico
	Asuntos de Calidad de Vida
	Asociación de Alcaldes
	Federación de Alcaldes
	Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)
	Oficina del Censo
	Departamento de Agricultura Federal (Desarrollo Rural)

Como parte de las tareas llevadas a cabo durante la primera fase, se trabajó con la revisión de literatura y fuentes secundarias sobre el tema, para diseñar la metodología para guiar los trabajos de la segunda y tercera fase. Además, se desarrolló una matriz de grupos de interés y actores para ser consultados(as) a través de las distintas tareas de desarrollo del Plan.

Durante esta fase también se sostuvo una reunión con el Comité Técnico. Este es un grupo convocado por HUD compuesto por expertos representantes de la Academia, *think tanks* y otras entidades que trabajan con el tema de vivienda. El insumo provisto por este grupo permitió afinar el marco teórico para el desarrollo del Plan. Además, aportó a identificar una serie de asuntos que debían atenderse en el análisis y recomendaciones de estrategias o acercamientos para abordar las necesidades identificadas.

FASE 2: DIAGNÓSTICO Y EVALUACIÓN

Durante esta fase se trabajó con la evaluación de las estrategias y acciones propuestas en los planes de 2011 y 2014, el análisis de factores internos y externos y la necesidad y oferta de vivienda. Es importante mencionar que para el análisis de necesidad y oferta de vivienda se partió de trabajos previos realizados para el Departamento de la Vivienda. Asimismo, en esta etapa se identificaron aquellas barreras sociales,

económicas, institucionales, fiscales y de política pública que inciden en el acceso a vivienda en Puerto Rico.

Para llevar a cabo el diagnóstico y evaluación se combinaron diversas tareas, incluyendo: análisis de fuentes secundarias, otros planes y estadísticas sobre el tema, entrevistas a líderes y lideresas de opinión, reuniones de consulta y encuestas Web a entidades privadas, gubernamentales y sin fines de lucro que proveen servicios o que trabajan con el acceso a vivienda, incluyendo vivienda a poblaciones que enfrentan necesidad o vulnerabilidad. Sobre ochenta (80) personas representativas de los diversos sectores vinculados a la vivienda proveyeron su insumo durante estas tareas.

Durante esta fase también se realizó un inventario de las políticas públicas relacionadas con la vivienda en Puerto Rico y un inventario de los recursos económicos para abordar los temas asociados a la vivienda.

FASE 3: DESARROLLO DEL PLAN

Una vez completada la fase de diagnóstico, se llevó a cabo un taller comunitario con representantes de los distintos grupos que participaron de las tareas en las etapas previas. El taller se organizó en una plenaria inicial durante la cual se realizó una presentación de información para sentar las bases para la segunda parte del taller. Esta consistió en conversaciones guiadas en grupos más pequeños para recoger información sobre necesidades y barreras que entendían se debían atender con prioridad y recomendaciones para atenderlas.

Un total de cuarenta y siete (47) representantes de organizaciones y entidades de diversos sectores participaron del taller. Como resultado del taller, se priorizaron diez (10) áreas de necesidad y barreras para atender en el plan y se recopilaron recomendaciones de estrategias, medidas y acciones para atenderlas.

Ilustración 4: Taller de Planificación Participativa



FASE IV: DIVULGACIÓN

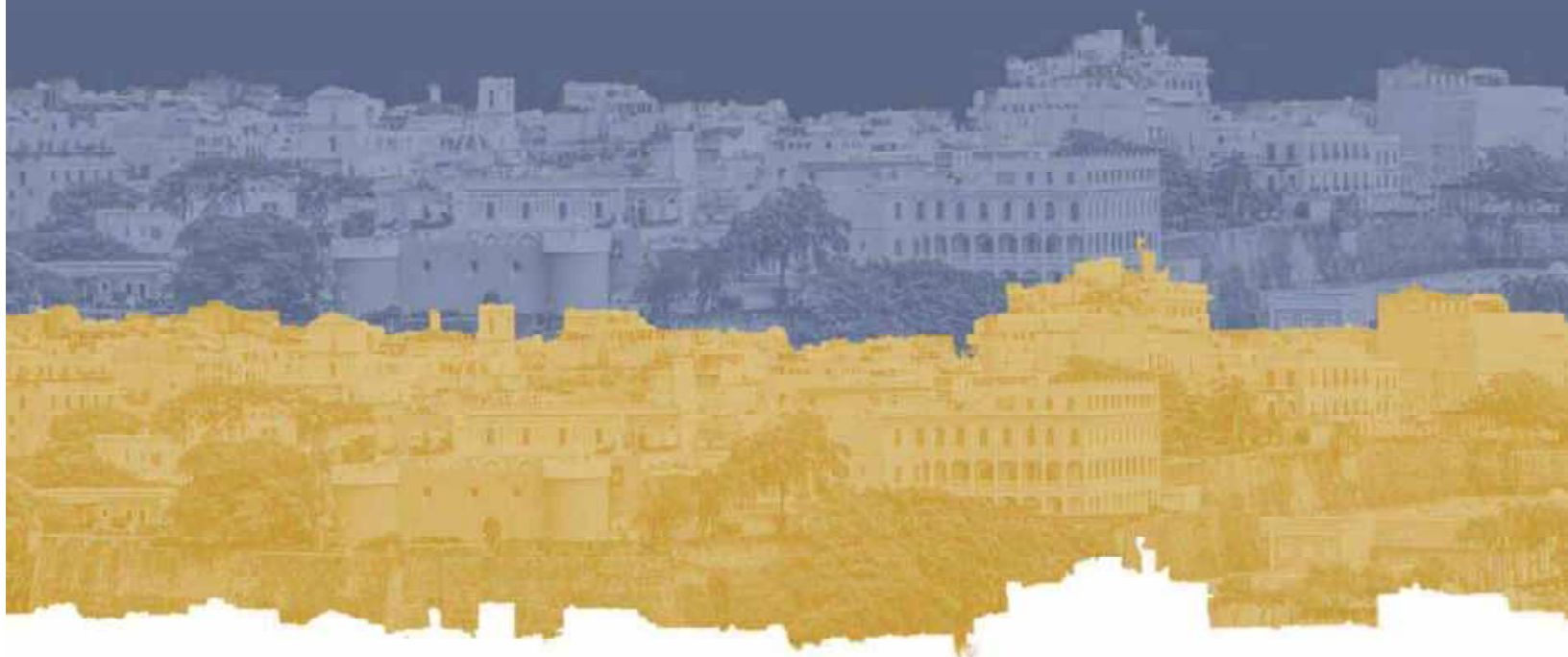
Esta última fase incluye la divulgación del Plan, lo cual incluirá reuniones y presentaciones ante los distintos grupos de interés.



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO



Capítulo II:

Contexto social y económico

Capítulo II: Contexto social y económico

La mirada al contexto social y económico resulta fundamental en el análisis de las necesidades de vivienda. Por necesidad de vivienda nos referimos al requerimiento que tienen las personas de contar con un lugar adecuado para vivir¹. La vivienda adecuada (digna) es mucho más que una estructura donde habitan personas, sino que incorpora condiciones o estándares mínimos asociados a la seguridad de tenencia; acceso a servicios básicos, tales como la salud, educación, bienes y servicios, y oportunidades a empleos; asequibilidad; habitabilidad; y accesibilidad a poblaciones especiales o marginadas, entre otros. Las poblaciones se ven limitadas a suplir su necesidad de vivienda principalmente por las imperfecciones del mercado relacionadas con la desigualdad o la insuficiencia de ingresos y por la falta de vivienda asequible. Ambos componentes económicos, y otras situaciones sociales como la incapacidad, la salud mental, el discrimen, entre otros, redundan en la limitación que tienen grupos de ingresos bajos, moderados y medios, así como otras poblaciones especiales en acceder a vivienda digna y segura.

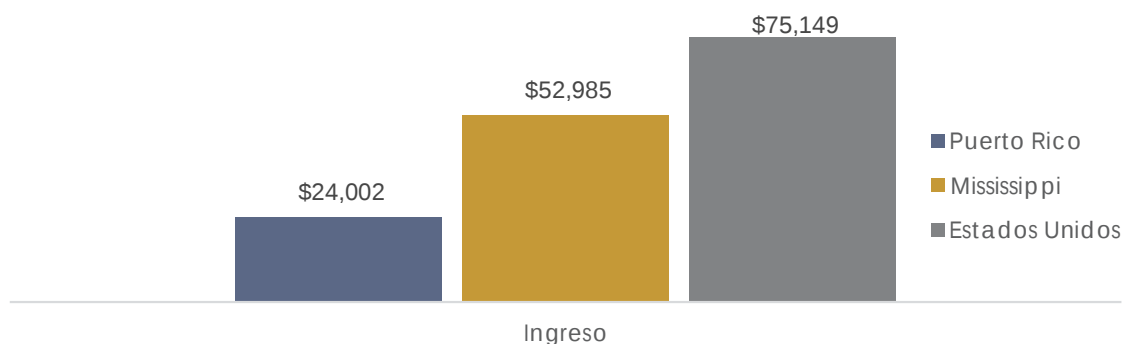
En esta sección se presenta un trasfondo del contexto económico, social, demográfico y ambiental que incide sobre las necesidades de vivienda y sus implicaciones más notables sobre el sector y la política pública. Puerto Rico es una jurisdicción con altos niveles de pobreza y enfrenta un alto nivel de inequidad, dos aspectos que limitan el acceso a la vivienda dado sus altos costos. Aunque ha ocurrido una mejoría notable en la economía durante los últimos años, la contracción en el Producto Nacional Bruto entre el 2006 y el 2018, y la pérdida de oportunidades de empleo complicaron la situación económica de las personas, propiciándose un proceso migratorio que tuvo el efecto de reducir la población y acelerar su envejecimiento. Esto se ha reflejado en un cambio estructural en la demanda y necesidades de vivienda, aspectos que se discuten en detalle más adelante.

¹ Cabe mencionar que la necesidad de vivienda y demanda de vivienda son dos conceptos relacionados, pero diferentes. La demanda se refiere a la adquisición de una persona de una vivienda para satisfacer su necesidad.

LA SITUACIÓN ECONÓMICA DE LAS FAMILIAS

La condición económica de las personas es una de las barreras principales en el acceso a vivienda digna y segura. El ingreso mediano del hogar en Puerto Rico es de \$24,002, una tercera parte del ingreso mediano de \$75,149 de EE. UU. y 45% del ingreso mediano del estado de Mississippi, el estado con el ingreso mediano por hogar más bajo de la nación (\$52,985)². La necesidad de vivienda asequible para personas de ingresos muy bajos, bajos y moderados es muy alta, ya que en la jurisdicción residen 1,368,360 personas que viven bajo el nivel de pobreza. Esto equivale al 42% de las personas, comparado con un promedio nacional de 12.5%. Por su parte, el 38.8% por ciento de las familias o 308,830 familias³ viven en esta condición social.

Gráfica 1: Ingreso mediano del hogar



Fuente: ACS (2022), estimado de 5 años.

La inequidad también presenta un reto local. Puerto Rico es la jurisdicción con el coeficiente Gini más alto en los Estados Unidos, lo cual implica que somos la jurisdicción con la mayor desigualdad en lo referente a la distribución de ingresos. El coeficiente Gini⁴ de Puerto Rico es aproximadamente 0.54, en comparación con un promedio de 0.48 en Estados Unidos. Sin embargo, los aumentos recientes en el salario mínimo bajo la Ley 47 del 2021⁵ y otras iniciativas dirigidas a mejorar las condiciones de trabajo en

² Oficina del Censo de EE.UU., Encuesta a la Comunidad Americana (ACS) Estimados de Cinco Año, 2022.

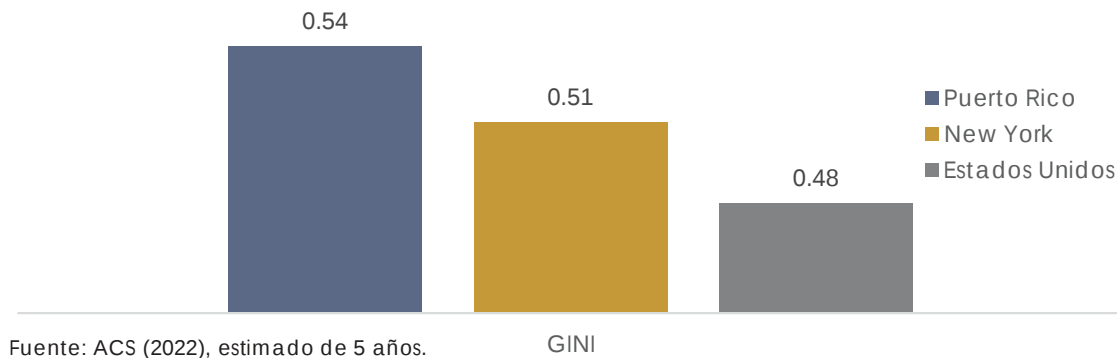
³ Oficina del Censo de EE.UU., Encuesta a la Comunidad Americana (ACS) Estimados de Cinco Año, 2022.

⁴ El Coeficiente Gini es una medida desarrollada por Corrado Gini que se utiliza principalmente para medir la desigualdad en los ingresos, dentro de un país. La medida se expresa en un número que va del 0 al 1, donde 0 corresponde a una distribución perfecta o equitativa y 1 donde se corresponde al nivel mayor de desigualdad en la distribución de los ingresos.

⁵ Desde el 1ro de julio de 2023, comenzó el incremento al salario mínimo en Puerto Rico, en su segunda fase,

Puerto Rico, deben reflejarse en el mejoramiento de la distribución de ingreso.

Gráfica 2: Coeficiente de GINI

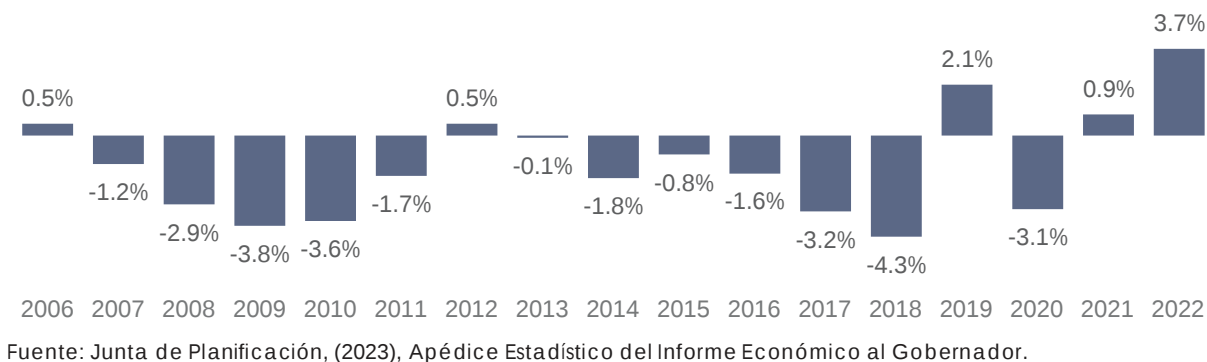


TENDENCIAS EN LA PRODUCCIÓN Y EL EMPLEO

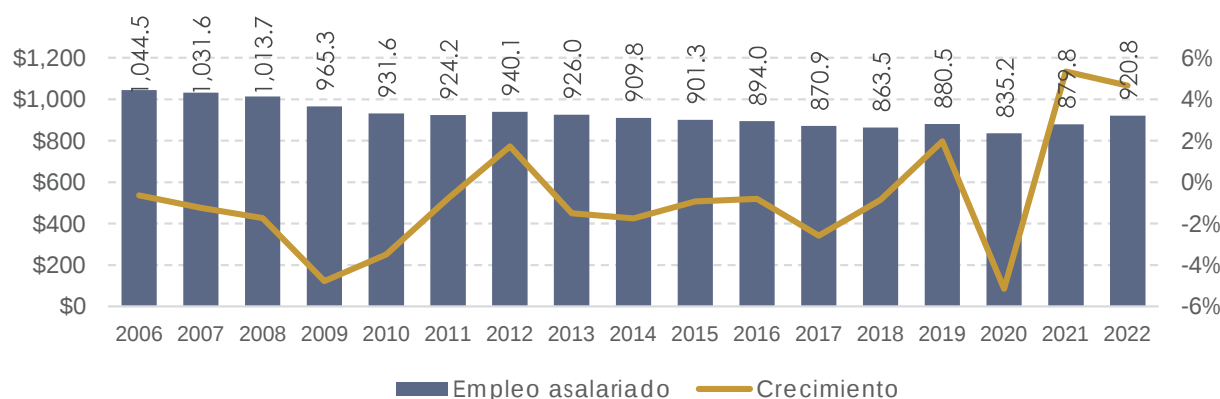
Por otro lado, las tendencias económicas han sido un determinante del sector de vivienda. La contracción económica de Puerto Rico, que implicó la pérdida de sobre 15% de su producción entre los años 2006 a 2016 (año antes del huracán María), cambió el entorno económico, social y demográfico, particularmente el nivel de empleo, el ingreso, la base poblacional, la estructura de edad, la formación de hogares, la capacidad productiva del sector, las ventas y oferta de vivienda, entre otros. Todas las industrias de Puerto Rico reflejaron contracción, principalmente la construcción, el sector público y el manufacturero, los cuales representaron el 95% de la contracción en el empleo en ese periodo. Parte de esta pérdida en la producción se recuperó en los años 2021, 2022 y 2023, la primera vez desde el 2007 que la economía de Puerto Rico ha reflejado tres años continuos de crecimiento en el Producto Nacional Bruto y en el empleo, como se discute más adelante.

Gráfica 3: PNB real (% crecimiento): Años fiscales 2006-2022

aumentando a \$9.50. El 1 de julio de 2024 podría aumentar a \$10.50 sujeto a las recomendaciones de la Comisión Evaluadora de Salario Mínimo, adscrita al Departamento del Trabajo.



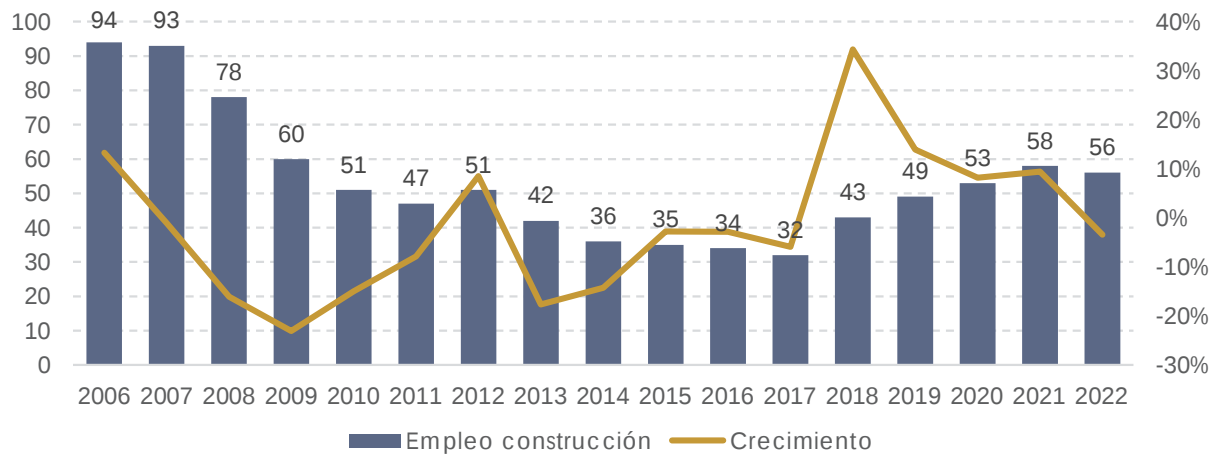
Gráfica 4: Empleo asalariado 2006-2022 (en miles de empleados)



La pérdida de empleo en la construcción desde 2008, luego de que el sector de la industria de construcción de vivienda sufriera pérdidas y quiebras sin precedentes, impactó su capacidad productiva en el largo plazo. Esto es un aspecto que representa un reto de política pública. El empleo en la construcción se redujo de 94,500 empleados en el 2006 a 34,100 empleados en el 2016, el año antes del huracán María, para una pérdida de 60,400 empleados de la construcción⁶. Esta pérdida de capacidad productiva de rehabilitación y construcción de vivienda es uno de los retos principales que limita la capacidad del sector de atender las necesidades de vivienda Post-Huracán María, aparte de su impacto inflacionario por el lado de los costos laborales. La presente administración, en colaboración con la industria, ha encaminado procesos de adiestramiento para atender esta barrera.

⁶ Departamento del Trabajo y Recursos Humanos de Puerto Rico, Encuesta al Grupo Trabajador.

Gráfica 5: Empleo en la construcción 2006-2022 (miles)

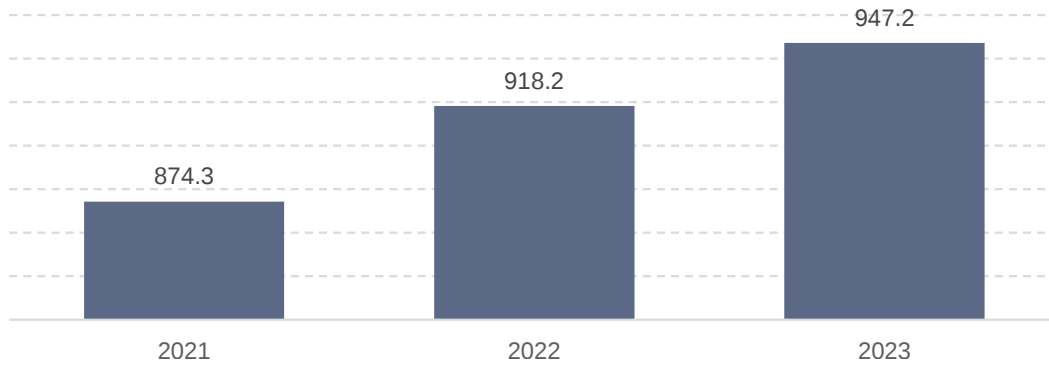


Fuente: Departamento de Trabajo y Recursos Humanos (2023). Empleo y desempleo.

Desde el 2019, salvo el año de inicio de la pandemia (2020), el desempeño económico de Puerto Rico mejoró debido a múltiples factores, incluyendo los fondos de reconstrucción, la inyección de fondos de los programas para atender los efectos del COVID-19, un mayor nivel de inversión, un incremento en la actividad turística, altos niveles de consumo y un entorno económico favorable en EE. UU. Desde una perspectiva macro, la actividad de consumo personal contribuyó con un 30.2% del crecimiento reportado en el 2021 y 15.8% en el 2022 (contribución al crecimiento del PNB real). La inversión contribuyó con el 2.6% y el 3.7% del crecimiento en los respectivos años. De acuerdo con el índice de crecimiento económico publicado por el Banco de Desarrollo Económico de Puerto Rico, la economía continuó creciendo en el 2023, al reflejar un 3% de incremento durante los primeros diez meses del año.

El empleo asalariado en Puerto Rico creció 4.1% anual entre los primeros diez meses del año 2023, comparado con el mismo periodo del 2021. Este aumento representó un incremento de cerca de 73,000 puestos de trabajo asalariados. No obstante, el crecimiento en el empleo se ralentizó a 3.2% en el 2023, comparado con un crecimiento de 5.3% en el 2022.

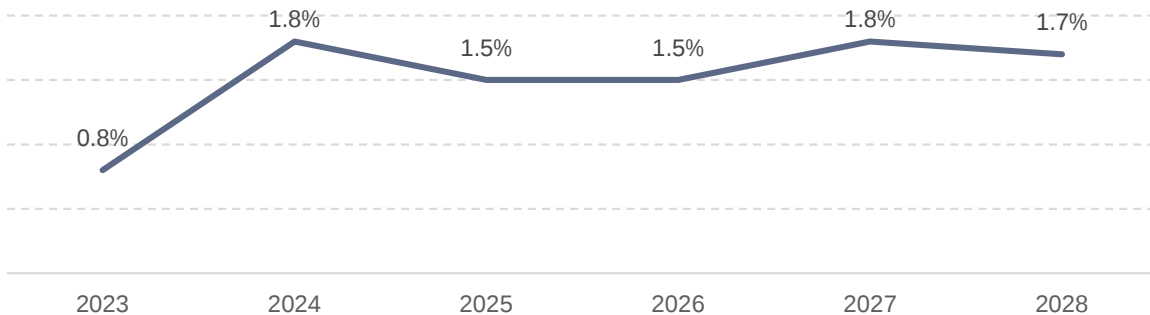
Gráfica 6: Empleo asalariado 2021-2023 (promedio de enero a noviembre – miles)



Fuente: U.S. Bureau of Labor Statistics, (2023). CES.

En cuanto a las expectativas a futuro, la Junta de Planificación prevé un crecimiento promedio de 1.5% durante los próximos cinco años. Este ambiente de crecimiento ayudará a ampliar las oportunidades de empleo y debe mejorar las condiciones salariales. Sin embargo, parte de este crecimiento estará asociado con la industria de la construcción, lo que continuará ejerciendo presión sobre el mercado laboral del sector.

Gráfica 7: Proyecciones económicas - Años fiscales 2023-2028

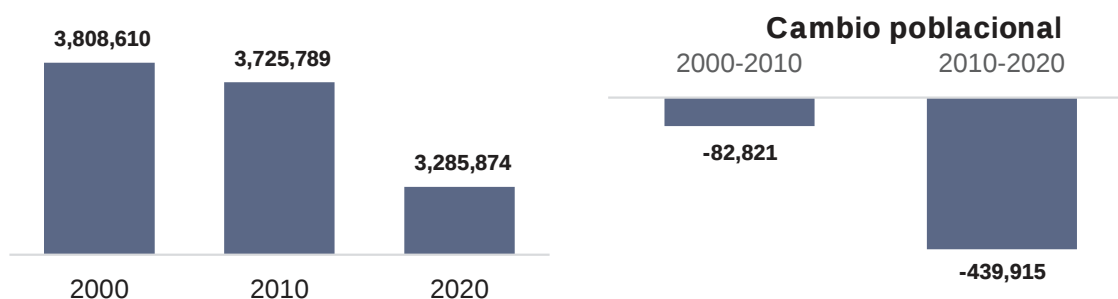


Fuente: Junta de Planificación (2023). Proyecciones económicas a largo plazo.

Impacto del empleo en el crecimiento poblacional

La reducción en las oportunidades y disponibilidad de empleo propició un fuerte proceso migratorio de los puertorriqueños hacia EE. UU. De acuerdo con un análisis de Pew Research Center⁷, basado en información del Negociado del Censo Federal, la mayoría (42%) de los puertorriqueños(as) nacidos en Puerto Rico que migró hacia EE.UU. lo hizo por razones relacionadas al empleo y el 38% por razones familiares. Entre los años 2010 a 2020⁸, la migración neta alcanzó 559,079 personas menos⁹ y la población total se redujo 11.8%, o en 439,915 personas¹⁰ para un promedio de 44,000 personas por año. Según los estimados de población más recientes, la población se redujo en 75,866 entre 2020 al 2023, para un promedio de 26,000 personas por año. Estos niveles de reducción poblacional son altos en comparación con el periodo 2000 a 2010 cuando la población se redujo en 82,821 personas, en un promedio de 8,282 personas por año. Es importante destacar que la Oficina del Censo, por segunda vez desde el 2010, reportó una migración neta positiva de 1,872 personas en el 2023. En el 2019 también se reportó una migración neta positiva que pudo haber estado relacionada con las personas que regresaron a Puerto Rico luego de haber migrado por causa del Huracán María.

Gráfica 8: Población Total y Cambio Poblacional en Puerto Rico, Censo Decenal 2000 – 2020



Fuente: Oficina del Censo. Censo decenal 2000, 2010 y 2020.

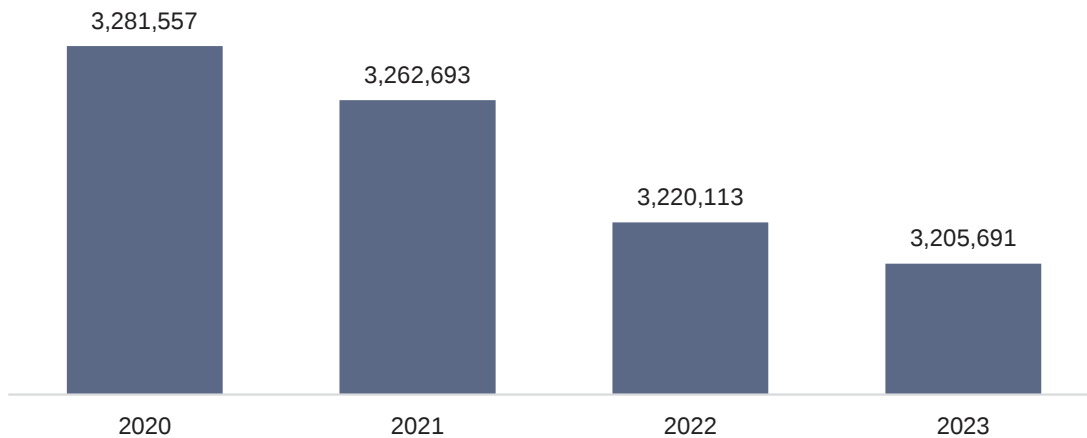
Gráfica 9: Población Total de Puerto Rico Estimada, 2020 - 2023

⁷ Cohn, D., Patten, E., & Lopez, M. H. (11 de agosto de 2014). Puerto Rican Population Declines on Island, Grows on U.S. Mainland. Pew Research. <https://www.pewresearch.org/hispanic/2014/08/11/puerto-rican-population-declines-on-island-grows-on-u-s-mainland/>

⁸ Oficina del Censo (2010 al 2023). Annual Estimates of the Components of Resident Population Change.

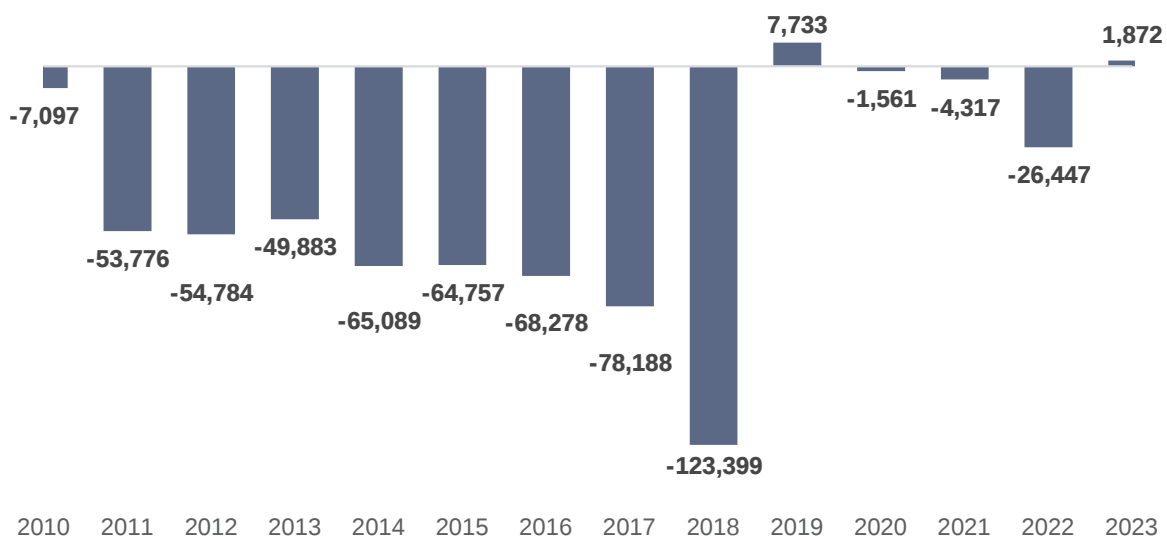
⁹ Oficina del Censo de EE. UU., Estimados Anuales de la Población Residente, Vintage 2010 a 2019 y Vintage 2020 a 2023.

¹⁰ Oficina del Censo de EE. UU., Censo Decenal, 2000, 2010 y 2020.



Fuente: Oficina del Censo. (vintage 2023) Estimados anuales poblacionales 2020-2023.

Gráfica 10: Migración Neta en Puerto Rico



Fuente: Oficina del Censo (2010 al 2023). Annual Estimates of the Components of Resident Population Change

TENDENCIAS DE LA POBLACIÓN

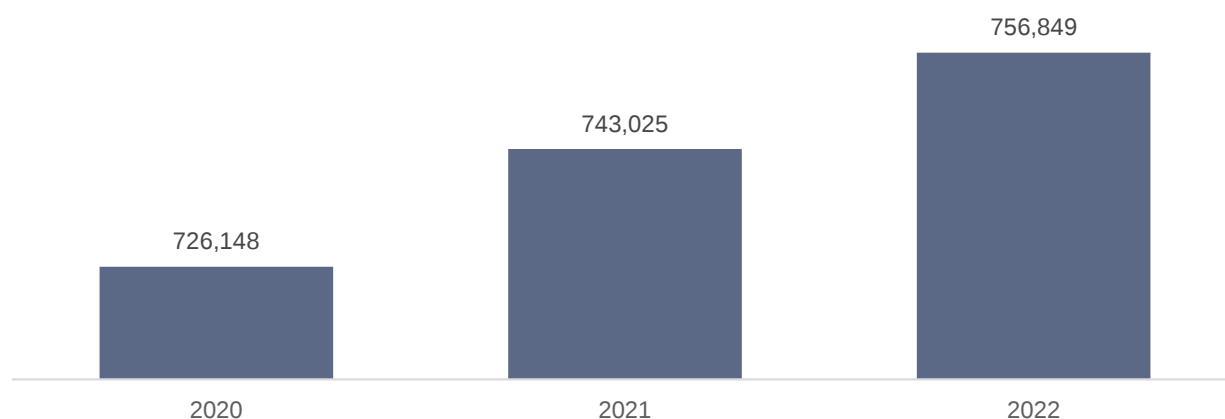
El envejecimiento de la población

La estructura de edad de la población de Puerto Rico también ha cambiado, siendo el envejecimiento de la población un factor que impondrá una presión adicional a las necesidades de vivienda. Los únicos grupos poblacionales que aumentaron en Puerto Rico son aquellos con edades de 55 años o más. Entre el 2010 y 2020, la población de

55 años o más aumentó 18.5%, o en 181,954 personas. La de 65 años o más aumentó en 33%, o en 179,252 personas. La población de 18 años o menos se redujo en 331,211 personas durante el mismo periodo.

Más recientemente, entre los años 2020 y 2022, el grupo poblacional de 65 años o más aumentó en 4.2%, o 30,701 personas. Este grupo poblacional en el 2022¹¹ alcanzó 756,849 y representó el 23% de la población. Sin embargo, los estimados recientes de población reflejaron reducciones en la población de 55 a 64 años. La población de 18 años o menos, por otro lado, se redujo un 8%, o en 48,036 personas durante el mismo periodo.

Gráfica 10: Población de 65 años o más en Puerto Rico



Fuente: Oficina del Censo. (vintage 2023) Estimados anuales poblacionales 2020-2023.

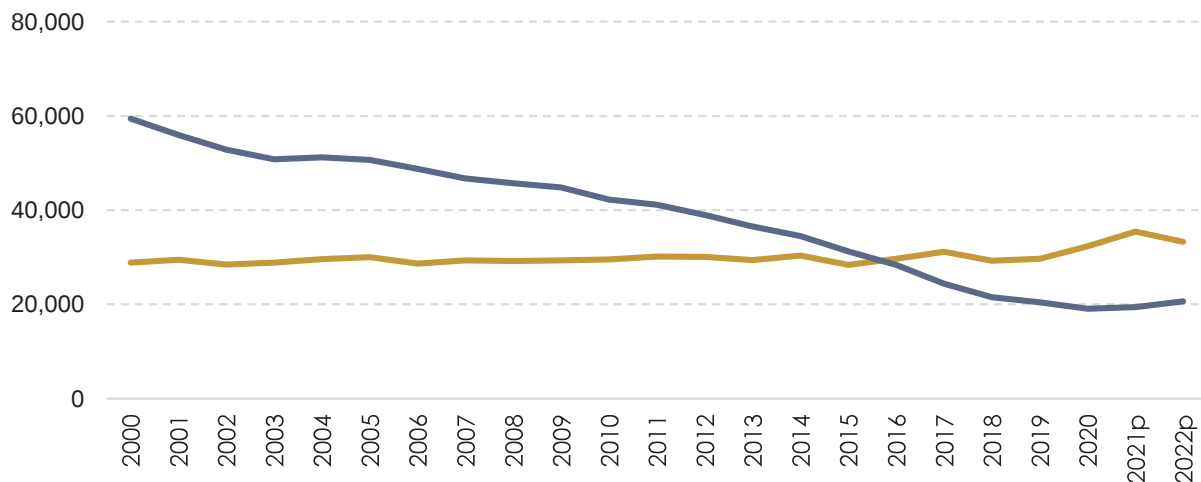
Crecimiento de la población natural

La tendencia de crecimiento poblacional en Puerto Rico también está afectada por la reducción en la población natural, que se define como la diferencia entre las defunciones y los nacimientos. El crecimiento de la población natural se redujo de 40,407 personas en 1990 a -12,637 personas en 2022, esto debido a que las defunciones superan los nacimientos. En el 2022 (preliminar), las defunciones alcanzaron 33,270 personas y los nacimientos 20,633, en contraste con 26,148 defunciones y 66,555 nacimientos en el

¹¹ Oficina del Censo. (vintage 2023) Estimados anuales poblacionales 2020-2023.

1990. Es decir, el número de defunciones entre el 1990 y 2022 aumentó 27%, mientras que los nacimientos se redujeron 70%.

Gráfica 11: Nacimiento y defunciones en Puerto Rico 2010-2022



Fuentes: Instituto de Estadísticas de Puerto Rico (2023).

En un contexto como este, las políticas y programas de “aging in place” (envejecimiento en el lugar), presentan un área de oportunidad como complemento al desarrollo de proyectos para adultos mayores, debido a las restricciones presupuestarias. Este tipo de programa es apto para adultos mayores que poseen una vivienda adecuada y pueden y prefieren permanecer en sus unidades. Estos programas generalmente buscan implementar medidas y servicios que apoyen el objetivo de mejorar la capacidad de las personas mayores para vivir de manera independiente y segura en sus hogares y comunidades a medida que envejecen. Los programas implementan medidas y servicios que apoyen este objetivo, permitiendo que los adultos mayores mantengan su calidad de vida y autonomía. Estos programas abordan diversos aspectos, como el acceso a servicios de atención médica en el hogar, la adaptación de viviendas para hacerlas más accesibles, el transporte público accesible para personas mayores, programas de cuidadores, y otras iniciativas destinadas a mejorar la calidad de vida y la seguridad de los adultos mayores en sus entornos familiares y comunitarios. El objetivo de este enfoque es fomentar la independencia y la participación de las personas mayores en la sociedad, evitando la institucionalización prematura y promoviendo la inclusión social.

La formación de hogares

En el contexto demográfico se ha reflejado una contracción de 35,997 hogares, de 1,376,531 en el 2010 a 1,340,534 en el 2020 (Censo decenal). En contraste, durante las décadas de 1990 y 2000, el número de hogares creció en alrededor de 20,000 por año. Hogar se define por la Oficina del Censo de EE.UU. como una vivienda ocupada. Por lo tanto, esta reducción se relaciona con la contracción en la demanda y disminuye la brecha de necesidad de vivienda en Puerto Rico.

Para cuantificar las implicaciones del cambio en los procesos de formación de hogares, se realizó un análisis del cambio en el número de hogares por edad y nivel de ingreso. También se evaluó la tendencia en la razón de jefatura de hogar por cohorte de edad relativo a la población basado en los datos del ACS 1-año del Negociado del Censo de EE.UU. El análisis identificó un cambio estructural en las tendencias de formación de hogares por nivel de ingreso y edad, que implica a su vez un cambio estructural en las necesidades y demanda por vivienda. Las principales tendencias identificadas son las siguientes:

- De acuerdo con el ACS de 1-Año, el número de hogares se redujo en más de 90,164 unidades entre los años 2011 a 2021¹².
- La reducción en el número de hogares ocurre entre los hogares de ingresos de \$60,000 o menos, donde se reportó una reducción de más de 134,613, la mayoría con ingresos inferiores a \$10,000 (82,615) y de \$10,000 a \$19,000 (37,036). Sin embargo, se reportó un incremento en los hogares con ingresos de \$60,000 o más de 44,449 unidades. Esto implica que aún con la pérdida poblacional y de hogares en Puerto Rico, ocurrió un incremento en la necesidad y demanda de vivienda para personas de estos ingresos, que por lo general implica vivienda con precios de \$180,000 o más.
- El análisis por edad para el mismo periodo (2011 a 2021) refleja que hubo una reducción en el número de hogares con un jefe del hogar de edad de 64 años

¹² Esta baja es mucho mayor que la reportada por el Censo Decenal. No obstante, esta diferencia, el análisis refleja el cambio estructural e identifica los grupos de edad e ingresos prioritarios.

o menos de 190,233, mientras que los de 65 años o más aumentaron en 100,000 hogares, lo que refleja que las necesidades de vivienda entre este grupo son las de mayor crecimiento.

- El número de hogares de arrendadores se redujo en 15,414 durante el mismo periodo, pero esta reducción ocurrió entre las edades de menos de 55 años. El número de arrendadores de 55 años o más aumentó en 32,637, reflejo en gran medida del envejecimiento de la población.
- La razón de hogares-a-población por cohorte de edad (computada a base del número de viviendas ocupadas por un jefe de hogar de determinada cohorte de edad en proporción a la población en la cohorte de edad por 100) refleja un patrón descendiente. Esto implica que proporcionalmente se han reducido los hogares entre todos los grupos de edad, lo cual, a su vez, refleja una reducción en el proceso de formación de hogares. Esta reducción podría ser un reflejo del problema de la asequibilidad de vivienda, la falta de oferta o por factores sociales y culturales. La reducción fue muy marcada entre los grupos de menos de 25 años y los de 25 a 34 años, reflejando reducciones de 32% y 21%, respectivamente, entre el 2016 y 2021.

Tabla 2: Cambio en el número de hogares 2011-2021 por ingreso y edad (todos los hogares)

Ingreso	Grupo de Edad						Total	Cambio %
	Menor de 25 años	25 a 34	35 a 44	45 a 54	55 a 64	65 o más		
Menor de \$10,000	-9,534	-22,588	-24,197	-23,446	-10,232	7,382	-82,615	-22%
\$10,000 a \$19,999	-4,067	-12,416	-14,535	-14,547	-8,508	17,037	-37,036	-13%
\$20,000 a \$29,999	-952	-4,813	-6,963	-8,934	742	19,818	-1,102	-1%
\$30,000 a \$39,999	-349	-4,079	-6,954	-6,560	-451	11,767	-6,626	-5%
\$40,000 a \$49,999	237	-3,269	-4,113	-9,546	-839	11,699	-5,831	-7%
\$50,000 a \$59,999	-4	-1,479	-2,887	-3,899	957	5,909	-1,403	-2%
\$60,000 a \$74,999	58	-1,954	-663	825	1,848	7,173	7,287	13%
\$75,000 a \$99,999	85	271	861	408	5,087	8,054	14,766	37%
\$100,000 a \$249,999	-50	-1,468	-45	2,518	4,458	9,513	14,926	37%
\$250,000 o más	0	348	939	2,054	2,412	1,717	7,470	239%
Total	-14,576	-51,447	-58,557	-61,127	-4,526	100,069	-90,164	-7%
Cambio %	-47%	-33%	-26%	-24%	-2%	29%	-7%	

Tabla 3: Cambio en el número de hogares (2011-2021) por edad y nivel de ingreso (Renta)

Ingreso	Grupo de Edad						Total	Cambio %
	Menor de 25 años	25 a 34	35 a 44	45 a 54	55 a 64	65 o más		
Menor de \$10,000	-8,916	-14,623	-9,901	-7,677	1,693	5,329	-34,095	-19%
\$10,000 a \$19,999	-3,267	-5,840	-3,678	-3,284	1,579	8,277	-6,213	-7%
\$20,000 a \$29,999	-426	-1,673	-224	-2,806	2,713	3,303	887	2%
\$30,000 a \$39,999	-86	2,564	-843	196	419	2,134	4,384	16%
\$40,000 a \$49,999	431	-1,184	1,144	956	0	1,188	2,535	19%
\$50,000 a \$59,999	62	-380	486	954	304	914	2,340	30%
\$60,000 a \$74,999	109	150	1,738	2,414	714	960	6,085	110%
\$75,000 a \$99,999	-32	846	394	824	441	599	3,072	110%
\$100,000 a \$249,999	-50	613	1,264	1,422	806	1,105	5,160	241%
\$250,000 o más	0	0	272	0	123	36	431	168%
Total	-12,175	-19,527	-9,348	-7,001	8,792	23,845	-15,414	-4%
Cambio %	-46%	-21%	-11%	-10%	18%	39%	-4%	

POBLACIONES CON NECESIDADES ESPECIALES

En el contexto de la situación social y económica que hemos enfrentado como País, existen grupos poblacionales cuya condición y necesidades se han acentuado, lo cual también implica cambios en la naturaleza y necesidades vinculadas a la vivienda. Entre estos grupos se encuentran los adultos mayores, jóvenes de 18 a 24 años, hogares monoparentales, personas que enfrentan el sinhogarismo, personas con diagnóstico positivo al VIH y personas que presentan alguna diversidad o condición física, mental o sensorial. En las próximas secciones se presenta un resumen del perfil sociodemográfico de estos grupos. Las fuentes principales utilizadas para efectos del análisis incluyen: la microdata que provee la Oficina del Censo de los Estados Unidos para el ACS (*Public Use Microdata Sample* (PUMS), el *Comprehensive Housing Affordability Strategy* (CHAS)¹³ producido para HUD a base de información proveniente del American Community Survey y los datos del Censo de Personas sin Hogar y el Censo de Camas que se llevan a cabo para HUD, en cumplimiento con la regulación de los Continuum of Care ¹⁴.

¹³ US Department of Housing and Urban Development. *Comprehensive Housing Affordability Strategy Data Set 2016-2020*, publicada al 5 de septiembre de 2023.

¹⁴ Para efectos del análisis sobre la situación de la población de personas sin hogar se utilizan los datos de los censos llevados a cabo en 2024, como requisito de HUD, debido a que al momento de publicación de este plan ese es el censo para el cual se contaba con información para todos los municipios del archipiélago. El Censo de personas sin Hogar albergadas y no albergadas se lleva a cabo cada dos años.

Adultos mayores

La población mayor de 60 años es la población que va creciendo en mayor proporción a nivel de todo Puerto Rico. Según los datos del PUMS¹⁵, se estiman 925,181 personas mayores de 60 años y 560,028 hogares cuyos jefes son mayores de 60 años. Esto representa el 46% de hogares en Puerto Rico. La mediana de ingreso de este subgrupo es de \$19,678, menor a la de Puerto Rico que es \$21,800. Este grupo poblacional, por otro lado, tiene una proporción mayor de hogares propios (81%) comparado con Puerto Rico (68%). Sin embargo, la mediana mensual de hipoteca (\$607) y de renta (\$310) es menor que a nivel de Puerto Rico (\$646; \$380). Tiene una menor proporción de población empleada con 6.5% comparado con el nivel de Puerto Rico de 38%.

Ilustración 5: Características sociodemográficas de los adultos mayores de 60 años en Puerto Rico



Fuente: PUMS, (2023), ACS (estimado de 5 años 2017-2021).

Por otro lado, según los datos del CHAS¹⁶ producido para HUD a base de información proveniente del ACS, de la Oficina del Censo de los Estados Unidos, el 25% de los hogares con 1 o más problemas de vivienda tienen al menos un integrante de 62 años o más de

¹⁵ PUMS, (2023), ACS (estimado de 5 años 2017-2021).

¹⁶ US Department of Housing and urban Development. *Comprehensive Housing Affordability Strategy Data Set 2016-2020*, publicada al 5 de septiembre de 2023.

ingresos bajos o moderados (83,490). El CHAS identificó 30,740 hogares con vivienda inadecuada, de los cuales 20,430 o el 66% tienen ingresos bajos o moderados y 3,005 tienen carga severa (>50% del ingreso).

Ilustración 6: Vivienda inadecuada entre los adultos mayores



Fuente: CHAS, 2020.

Hogares monoparentales con menores de 18 años

Una de las poblaciones que presenta niveles mayores de vulnerabilidad al compararse con otros grupos poblacionales son las familias monoparentales, con hijos(as) menores de 18 años.

Según estimados a base del PUMS, esta población está compuesta por 179,181 hogares de un total de 1,196,791 hogares en Puerto Rico. Los hogares de este subgrupo cuentan con una población de 720,162 personas o el 22% de la población total. La mediana de ingreso de este subgrupo es de \$14,623 sustancialmente más baja que la mediana de Puerto Rico que es de \$21,800. Sin embargo, la mediana de renta de esta población es mayor (\$480) a la de la población promedio de Puerto Rico (\$380) debido al tamaño del hogar. Mientras que, el valor mediano del hogar es de \$95,539. Por otro lado, el nivel de pobreza es más alto en este grupo de padres y madres solteras con 52.5% de los hogares comparado con el promedio de Puerto Rico que es 43% de los hogares se encuentran bajo el nivel de pobreza.

Tabla 4: Perfil de hogares monoparentales y cómo comparan con los datos para Puerto Rico

Características	Madres y Padres Solteros(as) con menores de 18 años	Puerto Rico
Hogares	179,181	1,196,791
Mediana de Ingreso del Hogar	\$14,623	\$21,800
Hogar propio (%)	42%	68%
Hogar rentado (%)	58%	32%
Valor mediano del hogar	\$95,539	\$100,000
Mediana mensual de renta	\$480	\$380
Tasa de empleo	43.3%	38.0%
Bajo el nivel de pobreza	52.5%	43.0%

Fuente: PUMS, (2023), ACS (estimado de 5 años 2017-2021).

En resumen, la población de madres y padres solteros(as) con menores de 18 años se encuentran más desventajados dado las diferentes características expuestas en la tabla anterior. A pesar de tener mayor proporción de jefes del hogar empleados, presentan niveles mayores de pobreza que el promedio de hogares de Puerto Rico.

Jóvenes de 18 a 24 años

Los jóvenes de 18 a 24 años también presentan un perfil con altos niveles de vulnerabilidad si se compara con otros grupos de la población en Puerto Rico. De acuerdo con el análisis llevado a cabo a base de los datos del PUMS, el grupo de jóvenes de 18 a 24 años está compuesto por 314,662 personas. Los hogares con jefatura de jóvenes son alrededor de 21,345. La mayoría de las viviendas cuyo jefe del hogar son jóvenes, son rentadas (89%), lo que contrasta con el dato para Puerto Rico (32%). En términos de la mediana de ingresos, en el caso de los jóvenes es de \$8,061, lo cual contrasta sustancialmente con la mediana para Puerto Rico de \$21,800.00. La mediana de renta para estos hogares compuestos en promedio por dos personas es de \$379.00, similar a la renta promedio para Puerto Rico. En el caso de la hipoteca, la mediana oscila alrededor de los \$562.00 mensuales.

Ilustración 7: Características sociodemográficas de los jóvenes de 18 a 24 años en Puerto Rico



Fuente: PUMS, (2023), ACS (estimado de 5 años 2017-2021).

Personas Sin Hogar

La población de personas sin hogar es donde confluyen muchos de los problemas sociales, económicos y fiscales que inciden en el acceso a vivienda en Puerto Rico. Según el Censo de Personas Sin Hogar 2024¹⁷, se identificaron 2,096 personas no albergadas y albergadas (ES, SH, TH), en los 78 municipios que componen el archipiélago. De estos, 7.2% estaba enfrentando una situación de sinhogarismo en núcleos o familias.

La siguiente ilustración muestra las personas identificadas en el Censo de personas sin hogar 2024. Como se puede visualizar en el mapa, San Juan tiene la mayor proporción de personas sin hogar seguido por Ponce, Caguas, Bayamón, Vieques, Vega Baja y Humacao.

¹⁷ Censo de Personas Sin Hogar 2024, CoC PR 502 y 503.

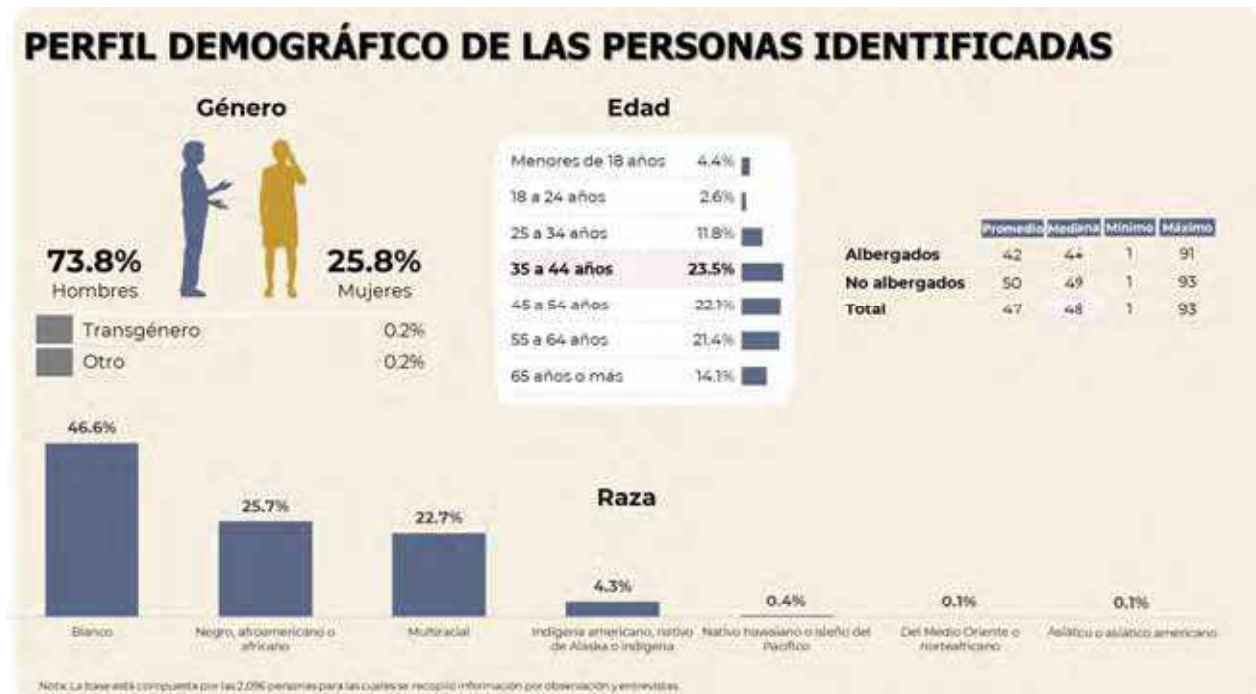
Ilustración 8: Mapa de personas sin hogar identificadas 2024



Fuente: Censo de Personas sin hogar 2024.

La mediana de edad de las personas sin hogar identificadas es de 44 años cuando están albergados y de 49 años cuando no están albergados, habiendo personas de hasta 93 años enfrentando el sinhogarismo. El 73.8% es de género masculino y el 25.8% es de género femenino.

Gráfica 12: Perfil de las personas sin hogar 2024



Fuente: Conteo de Personas sin hogar 2024.

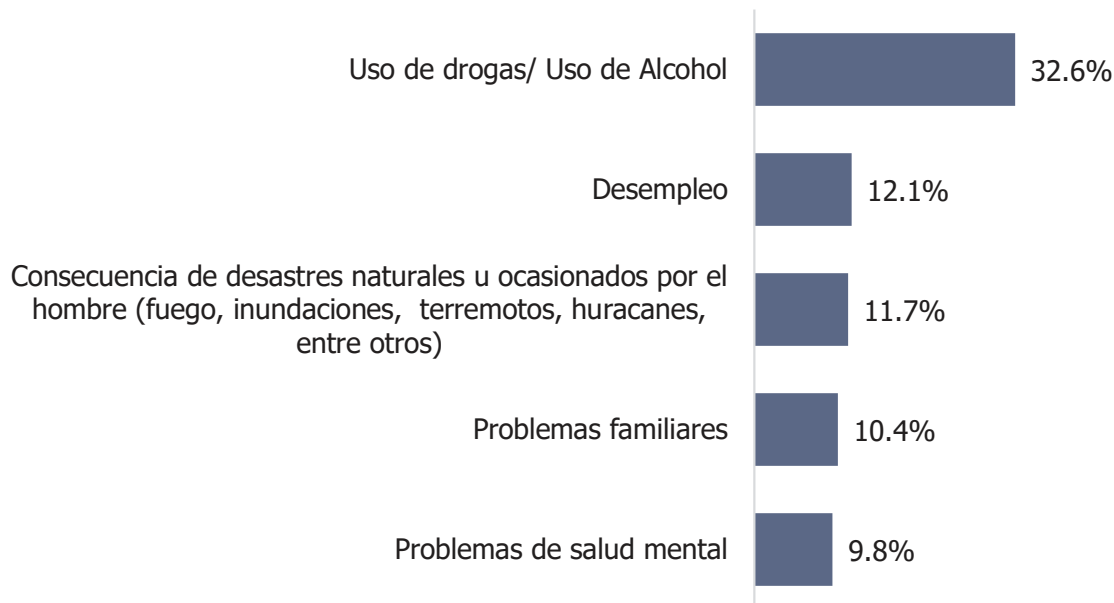
Relacionado con la raza, el 46.6% de las personas sin hogar identificadas se identifican como blancas, en comparación, con la población de Puerto Rico que el 35% se identifica como blanca.

En términos de la razón de personas albergadas y no albergadas, el número de personas sin hogar no albergadas ha ido aumentando desde el 2011 con 64.3% a 75% en 2024.

En términos de la razón por la cual están enfrentando una situación de sinhogarismo, en el 32.6% de los casos, se debió al uso problemático de drogas o alcohol, mientras que el desempleo y los desastres naturales u ocasionados por el hombre (fuego, inundaciones, terremotos, huracanes, entre otros) y problemas familiares son otras de las razones principales. Cabe destacar que al observar estos datos por diversos grupos de la población se observan diferencias. Entre los jóvenes, los problemas en el hogar son la razón principal del sinhogarismo, mientras que en el caso de las mujeres una proporción significativa se encuentra sin hogar debido a que está huyendo de una situación de violencia.

Un aspecto que hace más complejo abordar la situación del sinhogarismo, y que apunta a la necesidad de la provisión de servicios de apoyo en conjunto con la vivienda, es que el 75.3% de las personas identificadas como sin hogar presenta una situación de vulnerabilidad asociada a un problema de salud mental, uso problemático de sustancias o incapacidad física. Por otro lado, el 55.4% estaba enfrentando el sinhogarismo por primera vez, mientras que, el 4.9% tiene un diagnóstico positivo al VIH, el 21.7% del total de personas sin hogar presenta una situación de sinhogarismo crónico. Además, una de cada diez personas, es decir el 10.5%, está huyendo de una situación de violencia doméstica.

Gráfica 13: Otros indicadores de la población sin hogar
Cinco razones principales por las cuales estaban sin hogar, 2024



Fuente: Conteo de Personas sin hogar 2022.

Personas con diagnóstico positivo al VIH

Puerto Rico es una de las jurisdicciones con la incidencia y prevalencia más altas de VIH en Estados Unidos. Al 2022¹⁸ se han reportado 51,411 personas con diagnóstico de VIH, desde el 1980. De estos casos, han fallecido más de 31,000 personas. La mayoría de estas personas residen en regiones metropolitanas: San Juan (38%), Bayamón (17%), Caguas (13%) y Ponce (12%). En cuanto al modo de transmisión principal del VIH en Puerto Rico, es a través del sexo sin protección (2012-2021); aproximadamente 4 de cada 5 personas identificó el sexo sin protección como el modo de transmisión del virus.

Actualmente, se estima que 16,530 residentes de Puerto Rico viven con un diagnóstico de VIH, según reportado hasta el 31 de diciembre de 2022. La mayor proporción es de hombres con 71%, seguido por personas de 55 años o más (51%). Investigaciones recientes llevadas a cabo sobre el tema, apuntan a la vivienda como una de las necesidades de la población con diagnóstico positivo al VIH. La necesidad en vivienda

¹⁸ Departamento de Salud de Puerto Rico. (2023). Proyecto CERO: Fin de la Epidemia del VIH.

se refleja en varias direcciones; por un lado, los estudios realizados apuntan a la asequibilidad de la vivienda y la carga económica de la población, mientras que, por otro, se observan necesidades relacionadas con la necesidad de servicios de apoyo y de asistencia en el hogar, en particular para adultos mayores¹⁹.

Personas que presentan alguna discapacidad

De acuerdo con los datos del CHAS, los hogares de ingresos bajos o moderados con presencia de personas con discapacidad y con uno o más problemas de vivienda fluctuaron entre 40,000 a 52,000. Sobre 45,000 personas tienen limitación en autocuidado o vida independiente. Comparado con los hogares sin limitaciones, estos hogares tienden a presentar mayor proporción de hogares con problemas de vivienda.

En la siguiente tabla se muestra en detalle los hogares que reportaron tener la presencia de personas discapacitadas y con problemas de vivienda y que expresaron su discapacidad. De acuerdo con esta información, alrededor del 50% de los hogares, con al menos un miembro del hogar con discapacidad, tienen ingresos bajos o moderados, en comparación con un 42% de los hogares que no cuentan con la presencia de un miembro del hogar discapacitado. Por otro lado, entre un 26% a un 29% de los hogares con presencia de personas discapacitadas tienen 1 o más problemas de vivienda, siendo el por ciento más alto entre los que tienen un miembro del hogar con discapacidad cognitiva. No se observa una gran diferencia entre los hogares sin presencia de un miembro del hogar con discapacidades, entre los cuales el 27% tiene 1 o más problemas de vivienda, reflejándose el problema general de la pobreza en Puerto Rico y los problemas de la vivienda. Por último, entre el 68% y el 70% de los hogares, con al menos un miembro del hogar con una discapacidad que reportaron enfrentar 1 o más problemas de vivienda, eran de ingresos bajos y moderados, comparado con un 63% entre los hogares sin presencia de personas discapacitadas.

¹⁹ Véase Plan Integrado de Vigilancia, Prevención y Tratamiento del VIH, 2022-2026.

Tabla 5: Hogares con presencia de personas con discapacidad y problemas de vivienda

Al menos un miembro del hogar tiene una:	Hogares	De Ingresos Bajos y Moderados	% de Ingresos Bajos y Moderados	Con 1 o más de los problemas de vivienda	% con 1 o más problemas de vivienda	De ingresos bajos y moderados con 1 o más problemas de vivienda	% de ingresos bajos y moderados con 1 o más problemas de vivienda
Limitación cognitiva	216,995	112,380	52%	61,960	29%	43,100	69.6%
Discapacidad auditiva o visual	227,950	115,310	51%	58,550	26%	40,215	68.7%
Limitación en el autocuidado o en la vida independiente	254,200	130,995	52%	66,635	26%	45,940	68.9%
Limitación ambulatoria	296,615	149,615	50%	77,530	26%	52,365	67.5%
Sin limitaciones	725,985	305,245	42%	198,565	27%	124,890	62.9%

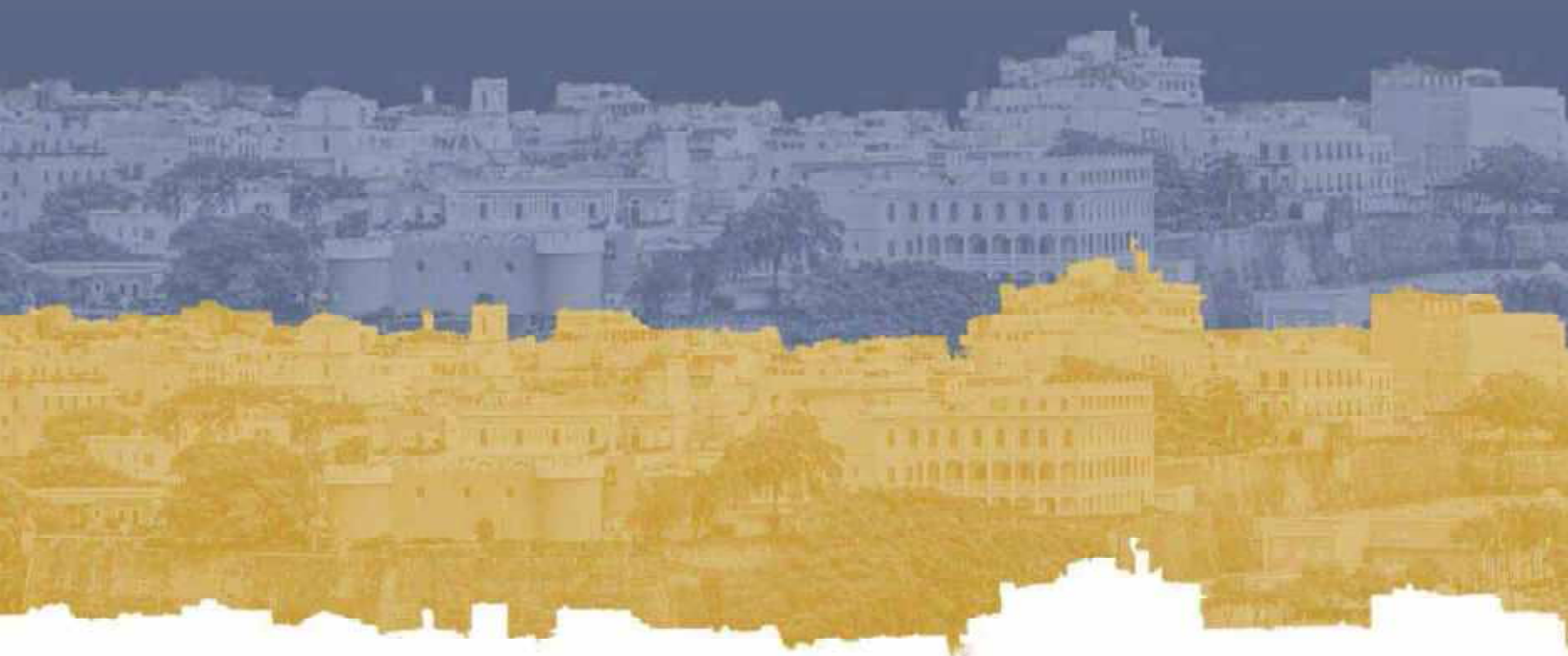
Fuente: US Department of Housing and Urban Development. Comprehensive Housing Affordability Strategy Data Set 2016-2020.



DEPARTAMENTO DE LA

VIVIENDA

GOBIERNO DE PUERTO RICO



Capítulo III:

Análisis del mercado de vivienda

Capítulo III: Análisis del mercado de vivienda

INDICADORES GENERALES DE LA VIVIENDA

Unidades de vivienda y la vivienda vacante

De acuerdo con la Encuesta de la Comunidad del Censo (ACS 2022 5-años), en Puerto Rico hay un total de 1,563,129 unidades de vivienda, de las cuales 1,219,658 estaban ocupadas y 343,471 vacantes. Entre las vacantes, 16,693 estaban a la venta y 23,163 para la renta. El resto de las vacantes tienen usos estacionales o están afectadas por otras condiciones que impiden que estén en el mercado para ocupación como vivienda principal. La vivienda vacante en Puerto Rico representa un área de oportunidad para fortalecer las comunidades, el contexto urbano e incrementar el acervo de vivienda asequible. El Negociado del Censo clasificó como “otra vacante” un total de 201,509 unidades e identificó las razones de esta condición (ACS 2022 1-Año). Las tres razones principales identificadas fueron: (1) razones personales o familiares (68,373 unidades); (2) ausencia extendida (35,671 unidades); y (3) requiere reparaciones (18,692). Estos datos ilustran la necesidad de que se establezcan programas que apoyen la ocupación de estas unidades mediante asistencia legal, la declaración de estorbos públicos y la rehabilitación de vivienda. El Vacant Properties Assessment (VPA), Iniciativa del Programa CDBG-DR, destinó fondos a este asunto.

Tabla 6: Otro estado de vacante de vivienda en Puerto Rico

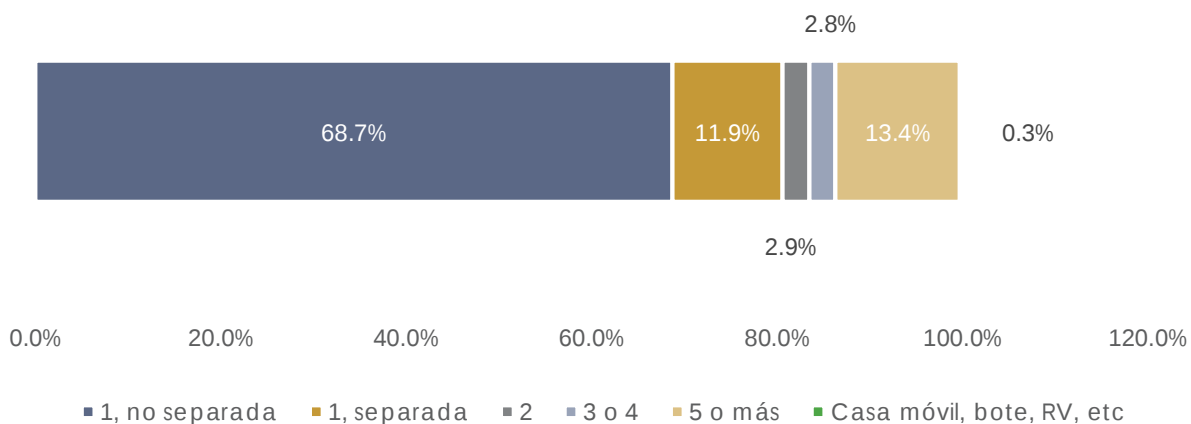
ID	Razones de “otra vacante” de vivienda	Estimado	% del total de “otra vacante”
1	Razones personales o familiares	68,373	34%
2	Ausencia prolongada	35,671	18%
3	Necesita reparaciones	18,692	9%
4	Actualmente en reparación/renovación	16,615	8%
5	Abandonado/ Posible condenado	11,541	6%
6	Mantenido para almacenar muebles	5,209	3%
7	Ejecución Hipotecaria	3,973	2%
8	Procedimientos legales	3,424	2%
9	Preparándose para alquilar/vender	3,388	2%
10	Vivienda de uso específico	2,225	1%
11	Otro motivo	32,398	16%
12	Total	201,509	100%

Fuente: Negociado del Censo. ACS (2023). Estimado de Cinco años 2018-2022.

Tipo de unidades

En Puerto Rico predomina la vivienda unifamiliar (1 unidad separada). Esta tipología de vivienda representó el 68.7% (ACS 2022 5-años) del acervo de la vivienda. Muchas de estas unidades están en comunidades suburbanas, las más antiguas en los primeros anillos suburbanos. La vivienda en comunidad suburbana presenta retos sociales con relación a cómo servir a adultos mayores en proyectos de vivienda que fueron diseñados para familias con acceso y capacidad para poseer y manejar un vehículo privado. Por tanto, ante un contexto de un fuerte crecimiento y mayor proporción de población de adultos mayores, la política de vivienda debe esbozar estrategias para suplir las necesidades de la población de personas mayores que presenta limitaciones de transportación y reside en estos espacios. Igual consideración aplica a la población rural, cuya necesidad de acceso a servicios es aún mayor.

Gráfica 14: Unidades de vivienda en cada estructura, ACS 2022 (estimados de 5 años)



Fuente: Oficina del Censo. ACS (2023). (Estimado de Cinco años 2018-2022).

Por otro lado, la densificación de los centros urbanos y el aumento del acervo de vivienda multifamiliar en sus límites debe continuar siendo un elemento prioritario de la política pública para suplir las necesidades de ciertos grupos poblacionales. Las poblaciones jóvenes, “empty nester”, familias monoparentales con un niño, familias no tradicionales sin hijos ni otros dependientes y otras poblaciones tienden a demandar

vivienda en espacios urbanos dotados con transportación, acceso a múltiples servicios, actividades culturales y recreativas, y oportunidades de empleo y desarrollo personal.

Otro desfase entre las necesidades de vivienda y el acervo de la vivienda es su composición de habitaciones. En Puerto Rico, muchas unidades de vivienda fueron construidas para familias, por lo cual el 72.7% tiene tres dormitorios o más (ACS 2022 5-años). El tamaño de estas unidades, que por lo general son más costosas, presenta un desfase entre las necesidades de vivienda y las características de la oferta para familias jóvenes sin hijos y adultos mayores que viven solos.

Año de construcción

Otra realidad de la vivienda en Puerto Rico que incide sobre este Plan es su antigüedad. El 70% de las unidades fueron construidas antes de 1990 por lo cual no estaban sujetas al diseño resistente a sismo (ACS 2022 5-años). La vivienda de mayor antigüedad tampoco estuvo sujeto a los códigos de construcción actuales que son más exigentes y atemperados al entorno de riesgo.

Tabla 15: Año de construcción de la vivienda en Puerto Rico

Año de construcción de la vivienda	Unidades	% del total	Acumulado
2020 o después	510	.03%	100%
2010-2019	31,201	2%	100%
2000-2010	192,283	12%	98%
1990-1999	238,213	15%	86%
1980-1989	256,802	16%	70%
1970-1979	349,406	22%	54%
1960-1969	273,401	17%	32%
1950-1959	132,817	8%	14%
1940-1949	57,705	4%	6%
1939 o antes	30,791	2%	2%
Total	1,563,129		

Fuente: Oficina del Censo. ACS (2023). Estimado de Cinco años 2018-2022.

El huracán María materializó este componente de riesgo asociado a la vivienda en Puerto Rico. Sus vientos sostenidos de hasta 149 millas por hora sobre gran parte de la geografía de Puerto Rico, causaron daño a más de **527,000** unidades de vivienda, según

el Plan de Recuperación Estatal²⁰ y **307,668** de acuerdo con HUD (2018, p.19)²¹. Para atender esta necesidad, a través del programa CDBG-DR se aprobó un presupuesto total de aproximadamente \$5,000 millones, de los cuales **\$2,922,780,619** fueron asignados al programa de Reparación, Reconstrucción, Reubicación (R3), de los cuales **\$2,694,623,697** han sido obligados (véase Presupuesto por Programas de Vivienda - CDBG). Con los fondos de reconstrucción distribuidos a través de las actividades de vivienda del programa CDBG-DR se espera que se rehabiliten o construyan de acuerdo con el código actual sobre 15,000 unidades de vivienda, mejorándose así la resistencia a riesgo ambiental de la vivienda en Puerto Rico²².

No obstante, miles de residencias ubicadas en zonas inundables no cualificaron para estos fondos, por lo cual existe una gran brecha en la vivienda construida informalmente o con códigos menos resistentes a la realidad ambiental actual o prospectiva. El único programa existente para atender esta brecha es el programa de "Code Enforcement", financiado mediante el Programa de Subvenciones para la Mitigación de Riesgos (HMGP, por sus siglas en inglés) de FEMA y manejado en conjunto con la Junta de Planificación de Puerto Rico. El enfoque del programa es uno de educación masiva y recopilación de datos, con el fin de reforzar el cumplimiento con los códigos y reglamentos de construcción y otorgamiento de permisos vigentes. Mediante este programa, el personal contratado realizará inspecciones físicas y a distancia para conocer la condición física de estructuras residenciales y comerciales a través del archipiélago. Asimismo, este programa también incluye financiamiento para asistir a los municipios con el desarrollo de sus Planes de Ordenación Territorial, así como información de apoyo para adaptar sus planes de manejo de riesgos y emergencias. La información recopilada mediante este programa les proveerá el conocimiento

²⁰ Plan de Recuperación Estatal, *Transformation and Innovation in the Wake of Devastation: An Economic and Disaster Recovery Plan*, p. 63.

²¹ U. S. Department of Housing and Urban Development, Housing Damage Assessment and Recovery Strategies Report Puerto Rico, Issued: June 29, 2018.

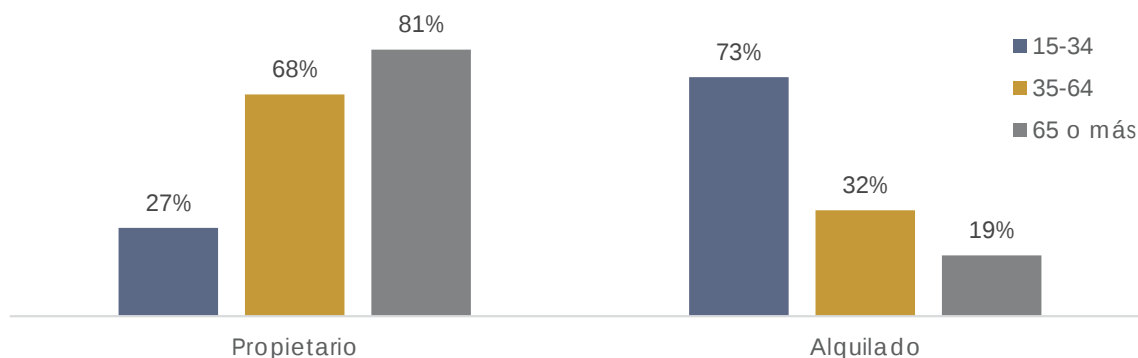
²² Sobre el impacto de las actividades de vivienda y el número de unidades que se esperan reparar a través de este programa, en el informe de rendimiento que fue publicado por el DVPR el 20 de diciembre (p.65) se menciona que entre los *projected accomplishments* del programa R3 se encuentran 6,639 "substantially rehabilitated units". <https://recuperacion.pr.gov/download/p-17-pr-72-him1-actionplandownload-apa-13-reviewed-and-approved-12182023/?wpdmdl=52696&refresh=65843b24415ce1703164708>

necesario a los ciudadanos para poder adaptar sus estructuras y alcanzar el cumplimiento con los códigos de construcción vigentes. Sin embargo, este programa no incluye como actividad el proveer financiamiento directo para apoyar a las comunidades en el fortalecimiento estructural de sus propiedades en espacios de alto riesgo ambiental. Esta brecha representa un área de oportunidad.

Tenencia de vivienda

Puerto Rico presenta una proporción de hogares propios (“homeownership”) de 68% (ACS 2022 5-años), la cual es similar al promedio de Estados Unidos. Esta es una tendencia favorable desde la perspectiva de la política pública de HUD que actualmente favorece el hogar propio (Plan Estratégico 2022-2026). Sin embargo, la tendencia de propiedad se reduce sustancialmente entre los hogares de personas de menos de 35 años de edad a 27%, mientras que es muy alta entre las personas de 65 años o más con 81%. Los programas que fomentan el hogar propio entre jóvenes también presentan un área de oportunidad. No obstante, la política pública debe reconocer que la población joven podría tener una preferencia hacia el alquiler, ya que son poblaciones que se encuentran en etapas de evolución y transición. Por tanto, lo fundamental es que se promueva tanto la vivienda de propiedad como la de renta.

Gráfica 16: Tenencia de vivienda, ACS 2022 (estimados de 5 años)



Fuente: Negociado del Censo de EE.UU., ACS 2022, 5-Años

Valor mediano de la vivienda

El valor mediano de la vivienda en Puerto Rico también es bajo relativo a EE.UU., pero alto relativo a los niveles de ingreso de Puerto Rico. El valor mediano de la vivienda en

Puerto Rico se situó en \$121,800, comparado con \$281,900 en EE.UU. El valor de la vivienda en el archipiélago se asocia con la capacidad económica del puertorriqueño promedio; el valor es 4 veces mayor al ingreso mediano de Puerto Rico (de \$24,002). En EE.UU. esta relación se sitúa en 3 veces a la mediana de ingreso del hogar (\$75,146).

Ilustración 9: Valor de la vivienda e ingreso



Fuente: ACS 2022 5-Años

Unidades de propietarios con hipotecas

Un aspecto de interés es que el 62.4% de los propietarios de vivienda no están afectados por una hipoteca (518,280 de 829,943 propietarios). Es decir, sus propiedades no tienen gravámenes hipotecarios. Este factor puede estar asociado con la vivienda informal, los problemas de titularidad, el repago total de la hipoteca, adquisición por donación o herencia, estado físico de la propiedad, entre otros. Esta razón es a la inversa en Estados Unidos, donde el 61.5% de los propietarios tiene una hipoteca (38.5% no tiene la vivienda hipotecada).

Ilustración 10: Propietarios de vivienda sin hipoteca



Fuente: ACS 2022 5-Años

Costo mensual de la vivienda

El costo mensual de la vivienda de propiedad se reportó en \$935 mensuales en vivienda con hipoteca y \$170 en vivienda sin hipoteca. La mediana del costo de vivienda entre los arrendadores es de \$545 mensuales. Aunque estos pagos parecen bajos a *prima facie*, en Puerto Rico hay miles de hogares con carga económica excesiva, según se presenta en el siguiente análisis sobre problemas de la vivienda.

Los problemas de la vivienda

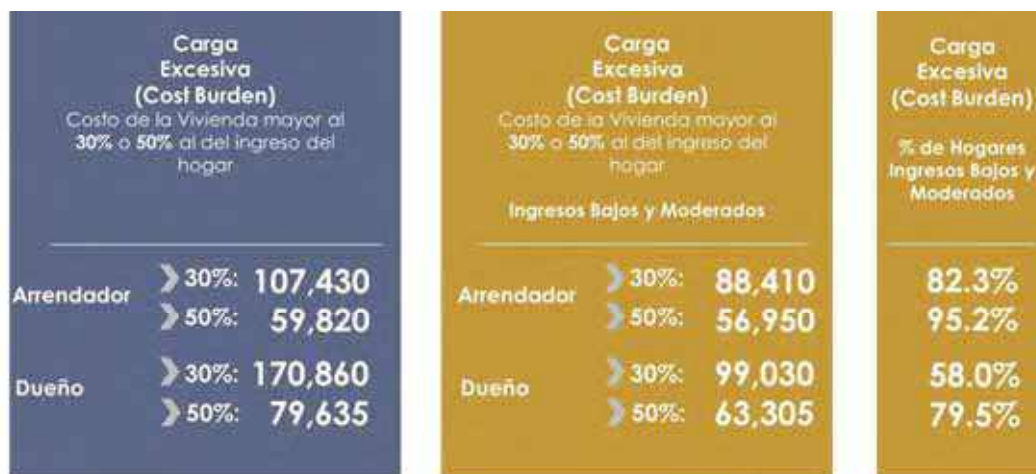
El Negociado del Censo recopila información sobre problemas de la vivienda en tres áreas: asequibilidad, condiciones de la vivienda y hacinamiento. Para la asequibilidad, el Censo recopila información sobre los costos de vivienda, incluyendo el alquiler o la hipoteca, y los ingresos de los hogares. Esta información se utiliza para evaluar la asequibilidad de la vivienda y determinar si los hogares están dedicando una parte desproporcionada de sus ingresos a la vivienda. A este concepto se le conoce como carga económica excesiva. En cuanto a las condiciones de vivienda, el Negociado del Censo recopila datos sobre la presencia de instalaciones básicas como agua corriente, electricidad y sistemas de calefacción. En relación con el hacinamiento, la entidad recopila datos sobre el número de habitantes en el hogar para evaluar si hay un número

excesivo de personas viviendo en una misma vivienda de acuerdo con su tamaño.

El principal reto referente a la vivienda es la carga económica excesiva de la vivienda. La carga económica excesiva, en el contexto de vivienda, generalmente se refiere a la utilización desproporcionada de los ingresos de una persona o familia al pago de vivienda. HUD utiliza una métrica conocida como el porcentaje de ingresos dedicados a la vivienda para evaluar la asequibilidad de la vivienda. Si un hogar gasta más del 30% de sus ingresos en vivienda, se considera que tiene una carga económica excesiva; si gasta más del 50% se considera una carga económica excesiva severa.

De acuerdo con el CHAS 2016-2020, en Puerto Rico hay un total de 417,745 hogares que enfrentan carga económica excesiva de la vivienda, de los cuales 170,860 eran dueños de propiedad que destinaban entre 30% a menos de 50% de su ingreso al costo de la vivienda, de los cuales el 58% eran de ingresos bajos y moderados. Por su parte, hay 79,635 hogares que destinaban 50% o más de su ingreso, entre los cuales el 79.5% eran hogares de ingresos bajos y moderados. Entre los arrendadores había 107,430 hogares que destinaban entre 30% a menos de 50% de su ingreso al costo de la vivienda, de los cuales el 82.3% eran de ingresos bajos y moderados, y 59,820 hogares que destinaban más del 50% de su ingreso, entre los cuales el 95% eran hogares de ingresos bajos y moderados.

Ilustración 11: Carga excesiva de la vivienda, asequibilidad



Fuente: Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. Comprehensive Housing Affordability Strategy Data Set 2016-2020.

Otros problemas de vivienda reportados por el Censo²³ incluyen los siguientes:

- 15,761 hogares tienen plomería incompleta
- 17,655 tienen cocina incompleta
- 36,935 no tienen servicio telefónico.

Por otro lado, es importante destacar que el Censo reportó que 170,976 hogares no cuentan con un vehículo en el hogar y 305,585 hogares no tienen acceso a internet (con suscripción de internet en el hogar).

Disparidades en la vivienda

La situación de la vivienda no afecta a todos por igual. En el análisis de las poblaciones presentado anteriormente se observan diferencias entre estas poblaciones. En este apartado se presentan dos aspectos adicionales: 1) las disparidades sociales en Puerto Rico desde una perspectiva geográfica y 2) la prevalencia de problemas de la vivienda por grupo racial.

Disparidades Sociales

El análisis de disparidades sociales a través de los diferentes municipios de Puerto Rico se realiza conforme a la severidad que contextualiza la situación social sobre una base geográfica. El índice desarrollado para este análisis se le denomina Índice de Vulnerabilidad Social.

El Índice de Vulnerabilidad Social agrupa múltiples indicadores sociodemográficos para tener un mapa comparativo de la fragilidad relativa de los municipios en su condición social; utiliza una escala del 1 al 10, donde 10 es el valor de mayor vulnerabilidad. Los datos del Índice de Vulnerabilidad provienen del ACS (2017-2021).

La condición social se mide tanto a nivel general como a nivel específico, midiendo las concentraciones de población en un municipio que pertenece a algún subgrupo de mayor vulnerabilidad social (por ejemplo, adultos mayores que viven solos, madres

²³ ACS 2022, estimados de 5 años, tablas: B25053, S2504 y B28002.

solteras bajo el nivel de pobreza). El índice actualmente contiene los siguientes indicadores:

1. Por ciento de hogares bajo el nivel de pobreza
2. Por ciento de vivienda ocupada por dueño con un valor menor de \$80,000
3. Por ciento de personas mayores de 65 años o más bajo el nivel de pobreza
4. Por ciento de personas mayores de 65 años o más que viven solos
5. Por ciento de personas con al menos una discapacidad bajo el nivel de pobreza
6. Por ciento de madres solteras bajo el nivel de pobreza
7. Por ciento de familias con niños que se encuentran bajo el nivel de pobreza.

Los resultados del Índice reflejan que, en términos proporcionales, los municipios con la mayor concentración de que presentan mayores condiciones de vulnerabilidad se encuentran en la Región Central, la Región Noroeste y la Región Sur. Se destacan en el área norte y este los municipios de Loíza, Culebra y Vieques. Estas jurisdicciones municipales deben recibir especial atención debido a su situación de disparidad, ya que, relativo a otros municipios, enfrentan mayores necesidades de vivienda, servicios de apoyo a sus poblaciones y de desarrollo económico en proporción a una base de poblacional.

Ilustración 12: Índice de vulnerabilidad social por municipio



Fuente: Estimados de Estudios Técnicos, Inc. basados en el ACS, estimados cinco años 2021.

Problemas Severos de la Vivienda por raza o etnia

El CHAS provee información de los problemas de vivienda por raza o etnia con el propósito de identificar necesidades entre grupos específicos y sus disparidades con relación a los problemas de vivienda.

La disparidad por raza se identificó entre los arrendadores asiáticos y negros o afroamericanos no hispanos. Entre los hogares asiáticos y negros o afroamericanos y el porcentaje de hogares con 1 o más problemas de vivienda fue 49.2% y 37.4%, respectivamente. En contraste, entre los hispanos, el porcentaje alcanzó 21.3%.

Tabla 7: Problemas severos en la vivienda por raza o etnia - arrendadores

Raza/Etnia	Total de Hogares para los que se reportó información	Presenta 1 o más de los 4 problemas graves de vivienda (carece de cocina o plomería, más de 1 persona por habitación, o una carga financiera superior al 50%)	% con 1 de los 4 Problemas de Vivienda Severos
Indígena americano o nativo de Alaska solamente, no hispano	30	0	0.0%
Asiático solamente, no hispano	244	120	49.2%
Negro o afroamericano solamente, no hispano	575	215	37.4%
Hispano, cualquier raza	383,000	81,665	21.3%
Isleño del Pacífico solamente, no hispano	0	0	0.0%
Blanco solamente, no hispano	3,935	690	17.5%
Total	387,784	82,690	21.3%

Fuente: CHAS, 2020.

La disparidad por raza en carga excesiva se identificó entre los arrendadores asiáticos y quienes se identifican como negros o negros americanos no hispanos, y hogares con otras/múltiples razas que no son hispanos con proporciones de 48%, 54% y 37.5%, respectivamente. En comparación, entre los hispanos, el porcentaje con carga excesiva fue 27.6%. Entre los blancos no hispanos, el porcentaje con carga excesiva alcanzó 31%.

Tabla 8: Carga excesiva en la vivienda por raza o etnia – arrendadores

Raza/Etnia	Total de Hogares para los que se reportó información	Presenta Carga Excesiva de la Vivienda	% con carga excesiva de vivienda
Indígena americano o nativo de Alaska solamente, no hispano	30	0	0.0%
Asiático solamente, no hispano	250	120	48.0%
Negro o afroamericano solamente, no hispano	574	310	54.0%
Otros (múltiples razas, no hispano)	560	210	37.5%
Hispano, cualquier raza	383,000	105,565	27.6%
Ileño del Pacífico solamente, no hispano	0	0	N/D
Blanco solamente, no hispano	3,935	1,220	31.0%
Total	388,349	107,425	27.7%

Fuente: CHAS, 2020.

Anteriormente, también se identificó un poco de disparidad entre los hogares con presencia de un miembro del hogar con una discapacidad con uno o más problemas de vivienda. Entre el 68% y el 70% de los hogares con, al menos, un miembro del hogar con una discapacidad y con uno o más problemas de vivienda eran ingresos bajos y moderados, comparado con un 63% entre los hogares sin presencia de personas discapacitadas.

Demanda de vivienda

El contexto económico, social y demográfico antes descrito propició una crisis prolongada en la industria de vivienda de nueva construcción, que afectó a su vez al sector financiero local. Antes de 2006, las ventas de vivienda en Puerto Rico alcanzaban cerca de 40,000 unidades, y las ventas de vivienda nueva rondaban en promedio entre 10,000 a 12,000 unidades²⁴. En el 2022, en Puerto Rico se vendieron un total de 12,864 unidades de vivienda de reventa y nuevas que fueron adquiridas mediante hipoteca, de acuerdo con los datos de transacciones hipotecarias del *Home Mortgage Disclosure*

²⁴ Construction and Sales Activity Report, Estudios Técnicos, Inc.

Act (HMDA). Es decir, en la actualidad el mercado de venta de vivienda es 75% más pequeño, comparado con el volumen de venta antes de 2006.

La próxima ilustración presenta las ventas por el nivel de ingreso del comprador. En el año 2022 se produjo una reducción en las ventas de vivienda a todos los niveles de ingreso, excepto entre el rango de \$75,000 o más. Los compradores con este nivel de ingreso demandan vivienda de \$225,000 o más. Este segmento del mercado se puede suplir a los costos actuales de vivienda. El problema de asequibilidad reside en que el 58% de los compradores es de ingresos inferiores a \$60,000, que, por lo general, adquieren vivienda de menos de \$180,000. Actualmente, el mercado no subsidiado de construcción no puede suplir las necesidades de estas poblaciones.

Tabla 9: Ventas de vivienda por nivel de ingreso del comprador, 2018-2022 HMDA (unidades con hipotecas)

Rango de Ingreso	2018	2019	2020	2021	2022	Total	2019	2020	2021	2022
0-39,999	4,300	4,570	4,349	5,945	4,835	23,999	6%	-5%	37%	-19%
40,000-49,999	1,313	1,406	1,413	1,858	1,556	7,546	7%	0%	31%	-16%
50,000-59,999	926	1,013	1,003	1,356	1,175	5,473	9%	-1%	35%	-13%
60,000-69,999	776	775	749	1,014	847	4,161	0%	-3%	35%	-16%
70,000-74,999	293	283	276	397	344	1,593	-3%	-2%	44%	-13%
75,000+	2,498	2,995	2,695	3,952	3,949	16,089	20%	-10%	47%	0%
No reportado	87	252	199	180	158	876	190%	-21%	-10%	-12%
Total	10,193	11,294	10,684	14,702	12,864	59,737	11%	-5%	38%	-13%

Fuente: CHAS, 2020.

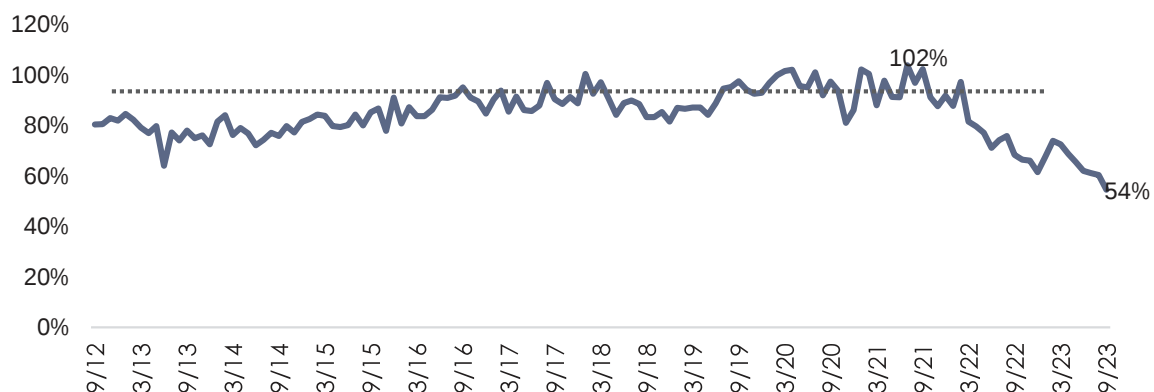
Las condiciones en el mercado inmobiliario continúan complejas. Según cifras publicadas por OCIF, las ventas totales de unidades de vivienda (nuevas y usadas) acumuladas para el periodo de enero a septiembre de 2023 disminuyeron de 7,944 a 374 comparado con el mismo periodo en el 2022. La merma en ventas ha sido un fenómeno generalizado, registrándose una contracción de 16% anual en el segmento de unidades nuevas y 3% en las usadas. Durante los primeros nueve meses del año (enero a septiembre de 2023) solamente el 7.6%²⁵ fue de vivienda de nueva construcción, manifestándose la poca construcción de vivienda en Puerto Rico.

²⁵ Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

El problema de la asequibilidad de vivienda

Aparte de los factores económicos y sociales antes descritos, la reducción en las ventas de vivienda en el 2023 se relaciona con varios factores coyunturales. Primero está la tasa de interés hipotecaria a 30 años que incrementó de 2.84% en agosto de 2021 a 7.20% en septiembre de 2023. Además, el mercado inmobiliario ha experimentado incrementos en el precio promedio de las unidades nuevas de vivienda (13.3% anual) y usadas (1.2%), afectando la asequibilidad. Por último, la inflación ha erosionado el presupuesto de los que han querido cualificar para préstamos hipotecarios. La siguiente ilustración muestra como estos factores han afectado la evolución del Índice de Vivienda Asequible preparado por Estudios Técnicos, Inc.²⁶ La asequibilidad ha disminuido de 74% en febrero de 2023 a 54% en septiembre. Esto implica que, a septiembre, una familia interesada en cualificar para un préstamo hipotecario, con una mediana de ingreso familiar de \$30,205²⁷ y sujeto a las tasas de interés prevaleciente, contaba solamente con el 54% del ingreso requerido por la institución financiera.

Gráfica 17: Índice de vivienda asequible - ETI

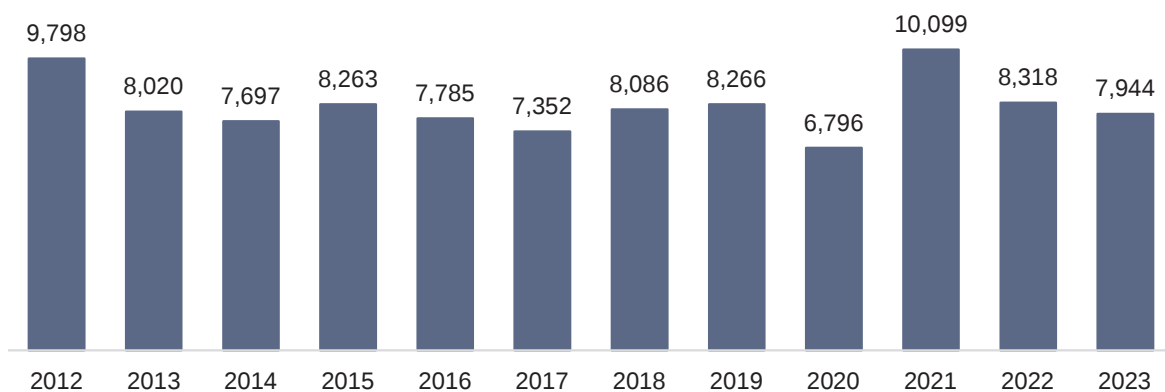


Fuente: Estimados Estudios Técnicos, Inc.

²⁶ El Índice de Vivienda Asequible preparado por Estudios Técnicos, Inc. mide la capacidad de una familia promedio de cualificar para un préstamo hipotecario considerando la mediana de ingreso, según cifras publicadas por el Censo Federal, la tasa de interés hipotecaria fija a 30 años, el precio promedio de la vivienda y un pronto de 20% del valor del préstamo hipotecario. Un valor igual a 100% implica que el consumidor promedio tiene el ingreso necesario para cualificar para un préstamo hipotecario. Un valor superior al 100% implica que tienen ingresos más que suficientes para cualificar para un préstamo hipotecario, mientras que un valor inferior implica insuficiencia de ingresos para esos propósitos.

²⁷ La mediana de ingreso familiar para el 2023 se estimó tomando como punto de referencia los \$29,544 informados por la Oficina del Censo Federal. A esta cifra se le aplicó un crecimiento promedio en la mediana de ingreso familiar de 2.2% correspondiente al 2013-2021.

Gráfica 18: Venta de unidades de vivienda (#) acumulado a enero - septiembre de cada año



Fuente: Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (2023).

La mejoría en la asequibilidad y, por consiguiente, en la venta de vivienda estará condicionada a que se materialice uno o una combinación de los siguientes factores:

1. La tasa de interés hipotecario fija a 30 años disminuya y se normalice a los niveles prevalecientes previo a la pandemia (promedio de 4.03% entre el 2011 y 2019),
2. Disminuya el precio de las viviendas disponibles para la venta en el mercado. Esta posibilidad es poco viable dado el problema de inventario en el mercado.
3. Incremente el ingreso real de las personas, compensando por la pérdida en poder adquisitivo y la presión presupuestaria enfrentada en los últimos dos años. Durante el 2023 en Puerto Rico se registró un incremento acelerado en el salario promedio que superó la inflación.

El anuncio de la Reserva Federal en diciembre de 2023 de que no incrementarían las tasas, y que con probabilidad las mismas bajarían durante el 2024, redujo la tasa del tesoro a 10 años a 3.9%, tendencia a la baja que se observa desde el 19 de octubre cuando era de 4.98 %. Esto podría traducirse en bajas moderadas en las tasas hipotecarias durante el 2024. De hecho, la tasa fija con término de 30 años se redujo de 7.71% el 19 de octubre de 2023 a 6.88% al 7 de marzo de 2024. Todo dependerá de la prima de riesgo que perciba la industria en relación con la cartera hipotecaria.

Proyectos de vivienda de nueva construcción

Los datos de oferta de vivienda en Puerto Rico se limitan a la publicación del primer semestre de 2023 del *Construction and Sales Activity Report*, un informe semestral sobre vivienda nueva preparado por la empresa Estudios Técnicos, Inc.

Esta fuente identificó 46 proyectos de nueva construcción con solamente 432 unidades, de las cuales se estima que solamente 120 unidades tenían precios por debajo de \$200,000, 63% de las cuales, 76 unidades²⁸, son de proyectos con subsidios federales. Esta encuesta también identificó que la oferta está mejorando muy lentamente, demostrando un aumento de 2% en los seis meses de enero a junio de 2023. Los altos costos de construcción han imposibilitado que la industria pueda desarrollar vivienda a precios inferiores a \$180,000, que es el principal segmento de necesidad y demanda en Puerto Rico.

Para atender la necesidad de vivienda para la compra, el Departamento de la Vivienda ha establecido, entre otras estrategias, subsidiar el desarrollo de 1,380 unidades de vivienda con fondos CDBG-DR para suplir las necesidades de las personas con vales de reubicación bajo el programa de Reparación, Reconstrucción o Reubicación (R3). Estos proyectos estarán ubicados en Añasco, Barceloneta, Bayamón, Carolina, Fajardo, Guayama, Humacao, Juan Díaz, Luquillo, Naguabo, Ponce y Vega Baja.

Por otro lado, para atender la carencia de vivienda para diversos segmentos y necesidades sociales, el Departamento de la Vivienda está promoviendo el desarrollo de 3,390 unidades de vivienda de interés social (nuevas o rehabilitadas) en 23 proyectos distintos, que incluye vivienda para renta enfocada en diversos grupos poblacionales, principalmente adultos mayores. El costo promedio de desarrollo por unidad se estima en \$300,000. Para el desarrollo de estos proyectos el Departamento de la Vivienda utilizará \$1,213 millones en fondos del Programa CDBG-DR. Los proyectos propuestos se concentran principalmente en municipios localizados hacia el este de Puerto Rico.

²⁸ Construcción and Sales Activity Report, Estudios Técnicos, Inc. Estimados basado en análisis de las características de los proyectos.

Ilustración 13: Ubicación de los proyectos propuestos



Tabla 10: Lista de proyectos

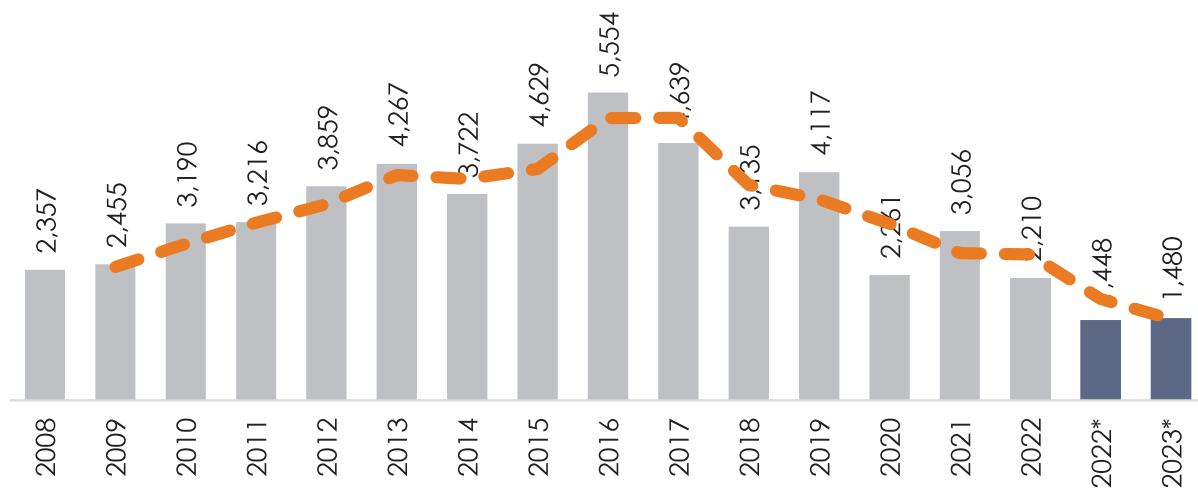
	Nombre	Municipio
1	Sabana Village Apartment	San Juan
2	San Blas Apartments	Coamo
3	Hogar Mediavilla Negrón II	Humacao
4	De Diego Village	San Juan
5	José Gautier Benítez (égida)	Caguas
6	José Gautier Benítez (multifamiliar)	Caguas
7	837 Senior Living	Guaynabo
8	Alameda Towers I & II	San Juan
9	Apolonia Apartments	Bayamón
10	Bahía Apartments	Cataño
11	Brisas de Arroyo	Arroyo
12	Brisas del Mar Village	Guayama
13	Casa Linda Apartments	Bayamón
14	Casa Metropolitana II	San Juan
15	Égida Sagrado Corazón	Arecibo
16	Ensueño	San Juan
17	Jardines de Loíza	Loíza
18	La Merced Independent	San Juan
19	Mirador las Casas Apartments	San Juan
20	MiraSol	Yabucoa
21	San Sebastián Apartments	San Juan
22	Sunrise at River Park Apartments	Caguas
23	Vista al Norte	Guaynabo

Vivienda reposeída

Una fuente de oferta en Puerto Rico posterior a la crisis financiera de 2010 fue la vivienda reposeída y las unidades construidas en proyectos reposeídos. Actualmente, el inventario de este tipo de propiedad es bajo. De acuerdo con los datos de OCIF, durante 2022 hubo 2,210 ejecuciones; en el 2023 se han mantenido estables. No obstante, las mismas están en aumento, lo cual se esperaba, ya que el volumen de ejecuciones se mantuvo por debajo de la norma y se ha reportado un leve aumento en

la tasa de delincuencia hipotecaria (30-90 días). Las ejecuciones deben mantenerse estables, a juzgar por la tasa de delincuencia de la cartera hipotecaria de la banca comercial local, la cual se situó en 1.40%²⁹. Esta delincuencia está por debajo de sus niveles en el cuarto trimestre de 2019. Sin embargo, se registró un aumento de 300 puntos base con respecto al primer trimestre de 2023, lo cual unido con el aumento en la delincuencia en la cartera de tarjetas de crédito, préstamos de consumo y automóviles, es una señal temprana de un deterioro en las finanzas del consumidor. Esto podría reflejarse en aumentos futuros en la delincuencia hipotecaria y las ejecuciones, pero no se prevén cambios materiales en ambos asuntos.

Gráfica 19: Ejecuciones hipotecarias 2008 a 2022 y Q1 y Q2 2022 y 2023



Source: OCIF, 2023. *Q1-Q2

²⁹ Análisis realizado con los datos de los Call Reports del Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC)

Tabla 11: Métrica de calidad de activos de los bancos de Puerto Rico (%)

	4T19	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	Var. anual	Var. trimestral	Estatus: 3T23 vs. 4T19
Delincuencia 30-89 DPD									
Préstamos de consumo	2.98%	2.84%	2.69%	2.32%	2.69%	3.16%	0.32%	0.46%	●
Tarjetas de crédito	1.87%	2.05%	1.97%	1.89%	1.75%	2.12%	0.07%	0.37%	●
Automóviles	3.00%	3.16%	2.98%	2.46%	2.96%	3.44%	0.28%	0.48%	●
Hipotecas residenciales	2.87%	1.41%	1.35%	1.08%	1.28%	1.40%	-0.01%	0.12%	●

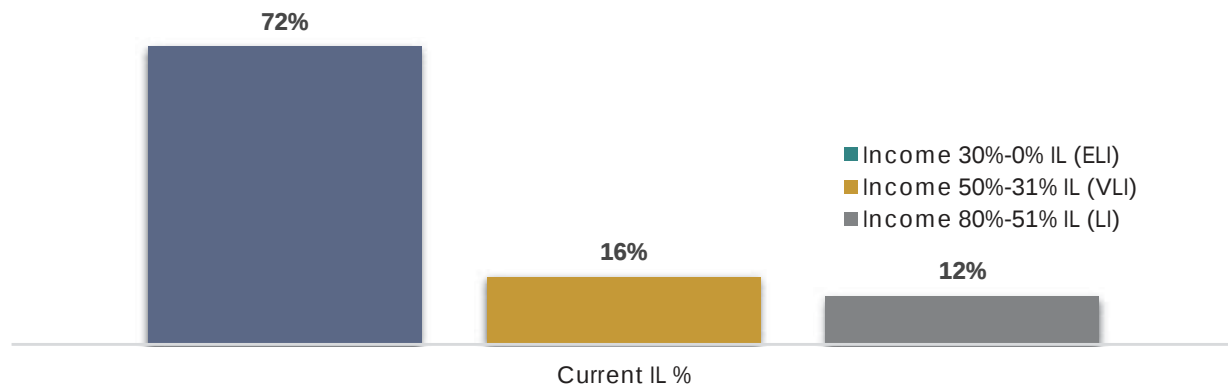
Fuente: Federal Deposit Insurance Corporation

Nota: Las cifras representan el promedio de la delincuencia

Lista de espera vivienda pública

La lista de espera de vivienda asciende a un total de 20,372 solicitantes. El 57% es de una familia de una persona y el 35% de 2 a 3 personas. El 92% de los solicitantes es de un tamaño de hogar de 1 a 3 personas, lo que implica una necesidad de unidades de 1 a 2 habitaciones, principalmente, si es un matrimonio con un niño, o una familia con padre o madre ausente, con dos hijos del mismo sexo. La mayoría son de ingresos muy bajos (30% o menos de la mediana de ingreso).

Gráfica 20: PRPHA Lista de espera combinada (PH & HCV): Total de hogares en lista de espera (HH) = 20,372 (marzo 2023)



Fuente: Administración de Vivienda Pública.

Tabla 12: PRPHA Lista de espera combinada (PH & HCV): Información general

Información general	Cantidad	%
Ingreso promedio	\$ 8,704	
Tamaño de la familia 1	11,585	57%
Tamaño de la familia 2-3	7,034	35%
Tamaño de la familia 4-5	1,640	8%
Tamaño de la familia 5 o más	113	1%
Edad de HOH - 62 o más	2,463	12%

92%

Tabla 13: PRPHA Lista de espera combinada (PH & HCV): límite de ingresos

Límites de ingresos	Lista de espera (HH)	Actual IL %
Ingreso 30%-0% IL (ELI)	14,708	72%
Ingreso 50%-31% IL (VLI)	3,297	16%
Ingreso 80%-51% IL (LI)	2,367	12%
Población total	20,372	100%

Fuente: Administración de Vivienda Pública.

Contratos por vencer de proyectos subsidiados

Durante el periodo de 2024 a 2029 expirarán 38 contratos de proyectos Multifamiliares Asistidos y de Sección 8 con un total de 4,492 unidades que sirven poblaciones con ingresos bajos y moderados bajo los siguientes programas:

- PRAC 202/811
- S8 State Agency
- S8 Loan Mgmt
- Other S8 New
- Sec. 202.

Ilustración 14: Contratos de proyectos multifamiliares asistidos y de sección 8



Los alquileres de corto plazo

Los alquileres de corto de plazo presentan un conflicto entre el desarrollo de la industria del visitante y las necesidades de vivienda, según se desprende de la información recopilada en el proceso de consulta ciudadana asociado con este Plan.

Por el lado de su actividad económica, este es un segmento de la industria de hospedaría que amplió la oferta en 18,071 propiedades a noviembre de 2023, en su mayoría con una cabida de entre dos a seis personas, disponibles en promedio 18 días al mes en un año. Este segmento de la industria de hospedaría genera cerca de \$500 millones en ingresos, que podría traducirse en no menos de \$30 millones de ingresos fiscales (a una tasa de 6%). El ingreso promedio por propiedad excede \$25,000 anuales. Se trata de un segmento asequible para el visitante, con un precio promedio de \$215 por propiedad-noche. La tasa de ocupación promedio ronda el 40%³⁰.

Sin embargo, la percepción de una parte de la ciudadanía es que los alquileres de corto plazo están desplazando vivienda para uso residencial, particularmente en zonas urbanas que tradicionalmente eran de precios accesibles, tanto de renta como para venta.

³⁰ Fuente: Bases de datos de la empresa AirDnA.

Ilustración 15: Número de unidades de arrendamiento a corto plazo por Grupo Censal



Fuente: AirDnA, para el mes de noviembre 2023.

Ilustración 16: Penetración de unidades de arrendamiento a corto plazo por Grupo Censal (% de la vivienda ocupada)



Fuente: AirDnA, noviembre 2023.

CAMBIO CLIMÁTICO Y LA VIVIENDA

El cambio climático es una de las principales amenazas que enfrenta la humanidad (UN, 2021)³¹. Este fenómeno tiene efectos en la temperatura global promedio, los niveles del mar y los patrones de precipitación, con consecuencias severas para la salud y seguridad de los ecosistemas y seres humanos.



Rincón, Puerto Rico.

Varios de los efectos del cambio climático ya se están manifestando en Puerto Rico. Esto incluye un aumento en la temperatura atmosférica y del océano, el aumento en el nivel del mar, mayor intensidad de los eventos de precipitación, pero a la vez, una reducción en la precipitación total anual (PRCCC, 2022)³². Algunos efectos, como la erosión

³¹ UN. (2021). Climate Change 'Biggest Threat Modern Humans Have Ever Faced', World-Renowned Naturalist Tells Security Council, Calls for Greater Global Cooperation. Recuperado de <https://press.un.org/en/2021/sc144/as%20personas%20que%2045.doc.htm>

³² Puerto Rico Climate Change Council (PRCCC). (2022). Puerto Rico's State of the Climate 2014-2021: Assessing Puerto Rico's Social-Ecological Vulnerabilities in a Changing Climate. Puerto Rico Coastal Zone Management Program, Department of Natural and Environmental Resources, NOAA Office of Ocean and Coastal Resource Management. San Juan, PR.

costera, han sido tan severos que, en enero 2023, mediante el Boletín Administrativo OE-2023-009 se declaró una emergencia en Puerto Rico para atender los efectos de la erosión costera en la seguridad de los residentes y de las propiedades.

Por otro lado, el cambio climático exacerba los peligros a los cuales el archipiélago ya está expuesto. Los peligros antropogénicos (los que derivan de la actividad humana) principales que afectan a Puerto Rico incluyen el desarrollo a lo largo de la línea de costa y las prácticas de construcción (DRNA, 2022)³³. A eso, se suman los peligros naturales como inundaciones, deslizamientos y vientos fuertes, entre otros (NMEAD, 2021)³⁴. Las proyecciones climáticas para Puerto Rico indican cambios en precipitación, resultando en aumento en lluvias severas que aumenta el riesgo de inundaciones, pero también, un aumento en los periodos de sequía (PRCCC, 2021). Además, se proyecta un aumento en la intensidad de los ciclones tropicales, junto con el aumento de la marejada ciclónica y de la erosión costera. Las estructuras en cercanía a la costa, ubicadas en zonas de alta vulnerabilidad o las que están construidas sin cumplir con los códigos de construcción podrían representar un mayor grado de susceptibilidad a estos eventos.

Dentro de las estructuras en la zona costera, una de las áreas de mayor vulnerabilidad a los efectos climáticos, se encuentran unas 224,070 viviendas (DRNA, 2019)³⁵. Se estima que, de estas, 12,501 viviendas en Puerto Rico, con un valor de \$1,378 millones, son susceptibles al aumento en el nivel del mar de 3 pies (DRNA, 2019). Por otro lado, unas 277,592 viviendas de Puerto Rico se encuentran en zonas susceptibles a inundaciones costeras y ribereñas, con un valor aproximado de \$27,641 millones (DRNA, 2019). Estas cantidades de vivienda no reflejan la densidad poblacional por la unidad, por lo que la

³³ DRNA. (2022). Áreas de Adaptación para Peligros Costeros. Preparado por Estudios Técnicos, Inc.

³⁴ NMEAD. (2021). 2021 Puerto Rico State Natural Hazard Mitigation Plan. Recuperado el 19 de diciembre de 2023 de https://manejodeemergencias.pr.gov/wp-content/uploads/2021/10/2021-PR-State-Hazard-Mitigation-Plan_Aug2021-con-anejo-6.pdf

³⁵ DRNA. (2019). Análisis espacial y económico. Comunidades, infraestructura y biodiversidad en riesgo. Recuperado el 19 de diciembre de 2023 https://www.drna.pr.gov/wp-content/uploads/2023/03/AnalisisEspacialEconomico_ComunidadesEnRiesgo.pdf

cantidad de hogares y personas expuestas a estos peligros es aún mayor que el número de las viviendas.

Además de los riesgos directos en la seguridad de las estructuras, el cambio climático representa efectos indirectos para el sector de vivienda. Algunos ejemplos incluyen el aumento en la demanda por los servicios de energía eléctrica, debido al aumento de la temperatura y las olas de calor. Las personas también podrían estar más expuestas a las interrupciones en el servicio de agua debido a las sequías. Estos ejemplos resaltan la necesidad de contar con medidas de resiliencia y eficiencia en los hogares, como los sistemas de energía fotovoltaica, cisternas de agua y el uso de enseres energéticamente eficientes, entre otras medidas.

Por otro lado, el cambio climático pudiera aumentar los costos de la construcción, tanto por el costo de los materiales como de las medidas adicionales de resiliencia que se deberán implantar. El aumento en el costo de construcción representa un reto adicional para conseguir vivienda asequible y segura en Puerto Rico. Por lo tanto, es importante contemplar los costos de construir hogares resilientes para los proyectos de vivienda asequible y de interés social.

Los efectos del cambio climático tienen también implicaciones en los usos de suelo. Debido a su nivel de exposición a los peligros, algunos terrenos no van a ser aptos para los proyectos de construcción. En otras instancias, las estructuras y sus residentes podrían requerir reubicación para reducir su exposición a los peligros. Sin embargo, se destaca que la reubicación de personas fuera de lugares de riesgo es un proceso complicado por múltiples factores por lo que requiere de una colaboración interagencial, así como el insumo y participación del grupo afectado, para ser exitoso (DRNA, 2023)³⁶.

El cambio climático afecta desproporcionadamente a las poblaciones que enfrentan niveles mayores de necesidades sociales y vulnerabilidad, como las personas de bajos ingresos, personas con condiciones de salud, niños y adultos mayores. Por lo tanto, las

³⁶ DRNA. (2023). Retiros planificados, adaptación al cambio climático y peligros costeros. Estudio para entender la dimensión humana en las decisiones relacionadas con la adaptación al cambio climático y los peligros naturales costeros. Preparado por Estudios Técnicos, Inc.

políticas de vivienda adoptan el lente de la justicia climática y se enfocan en fortalecer la resiliencia de estos grupos ante los efectos climáticos. También se debe considerar el renglón de los arrendatarios debido a que las personas que alquilan suelen tener menor acceso a las oportunidades para aumentar la resiliencia de sus viviendas.

Los impactos del cambio climático son polifacéticos, afectando los aspectos económicos, físicos, sociales, ambientales y de salud. Para enfrentar este reto y atender las necesidades de la vivienda en Puerto Rico, se requiere de un acercamiento integral y colaborativo entre las agencias, organizaciones y las comunidades. Las consideraciones climáticas deben estar presentes en todas las etapas relacionadas con la vivienda, desde la identificación de lugares para los nuevos proyectos de vivienda y la selección de los materiales de construcción y diseño de las estructuras, hasta el desarrollo de los programas dirigidos a la rehabilitación de viviendas. Se debe promover la construcción con materiales eficientes que pueden resistir los efectos de peligros naturales y respaldar la mayor eficiencia en el consumo de energía eléctrica y agua. Además, se debe asegurar cumplimiento con los códigos de construcción más recientes y en la medida posible, fomentar la adaptación de viviendas e infraestructura existentes a los efectos climáticos. Se debe fomentar mayor uso de la infraestructura verde para aprovechar los servicios ecosistémicos para mitigar los peligros. A través de los procesos participativos entre los sectores, se puede obtener mayor eficiencia en los programas y en la implementación de los planes existentes de vivienda y las medidas propuestas en este Plan, para brindar a los residentes de Puerto Rico vivienda segura, asequible y resiliente.

Ilustración 17: Estructuras susceptibles a deslizamiento



Fuente: Mapa basado en los datos de estudio Análisis espacial y económico. Comunidades, infraestructura y biodiversidad en riesgo. Recuperado el 19 de diciembre de 2023.

Ilustración 18: Estructuras en zonas inundables



Fuente: Mapa basado en los datos de estudio Análisis espacial y económico. Comunidades, infraestructura y biodiversidad en riesgo. Recuperado el 19 de diciembre de 2023.

Ilustración 19: Estructuras susceptibles a un aumento del mar de tres pies (3')



Fuente: Mapa basado en los datos de estudio Análisis espacial y económico. Comunidades, infraestructura y biodiversidad en riesgo. Recuperado el 19 de diciembre de 2023.

Ilustración 20: Estructuras en zonas susceptibles a licuación



Fuente: Mapa basado en los datos de estudio Análisis espacial y económico. Comunidades, infraestructura y biodiversidad en riesgo. Recuperado el 19 de diciembre de 2023.

Ilustración 21: Estructuras susceptibles a deslizamiento por terremoto



Fuente: Mapa basado en los datos de estudio Análisis espacial y económico. Comunidades, infraestructura y biodiversidad en riesgo. Recuperado el 19 de diciembre de 2023.