

Regulación de Alquileres a Corto Plazo y Sostenibilidad Económica



En Puerto Rico, los alquileres a corto plazo representan 1.3% del inventario de propiedades.¹ Solamente cuatro municipios del archipiélago (Culebra, Rincón, Vieques y Luquillo) cuentan con una densidad mayor del 7% de alquileres a corto plazo en comparación con el inventario de unidades de vivienda.² Aunque reciban mucha atención y a pesar del aumento de la demanda de propiedades en lugares de alto interés turístico a nivel isla, los alquileres a corto plazo no son el factor que más aporta al aumento de precios de las propiedades.

El problema de vivienda en Puerto Rico requiere soluciones integradoras. Intentos de prohibir o sobre regular este sector con el propósito de aumentar la asequibilidad de la vivienda no rendirá los resultados que se necesitan para crear más opciones de vivienda para nuestra población. Además, puede tener altos costos de oportunidad, limitando los ingresos que trae la actividad turística interna y externa a nuestras comunidades y municipios.

La vivienda es una necesidad básica y una parte esencial en el desarrollo físico y mental de los seres humanos. Sin embargo, los precios de propiedades e hipotecas³ llegaron en su punto más alto en más de 15 años, ocasionando que la asequibilidad de una vivienda en Puerto Rico y en la mayoría de los estados de EE. UU. sea casi imposible para personas de bajos ingresos y altamente competitiva para personas de medianos ingresos.⁴ Esta realidad es aún más aguda para los jóvenes que quieren vivir y formar su familia en nuestra tierra.



Ilustración: Datos de vivienda y alquileres a corto plazo.⁵

Este aumento de precios de las propiedades se puede atribuir mayormente a una escasez de inventario de propiedades. Estimados del gobierno indican que en Puerto Rico se necesitan unas 20,000 propiedades nuevas para mantenerse al ritmo de la demanda.⁶ A pesar de esta necesidad, datos de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) indican que en los últimos años se han

1. AirDNA. Short-Term Rental Analytics: Puerto Rico. 2024. Distributed by AirDNA and U.S. Census Bureau. "HOUSING UNITS" 2020.
2. Foundation for Puerto Rico. The State of Housing in Puerto Rico. San Juan, PR: Foundation for Puerto Rico, 2023.
3. Source: Freddie Mac PMMS, 2023
4. U.S. Census Bureau. "Median Value (Dollars)." 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012. American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Detailed Tables, Table B25077.
5. U.S. Census Bureau. "HOUSING UNITS." Decennial Census, DEC 118th Congressional District Summary File, Table H1, 2020. <https://data.census.gov/table/DECENNIALCD1182020.H1?q=houses&g=040XX00U572>.
AirDNA. Short-Term Rental Analytics: Puerto Rico. 2024. Distributed by AirDNA.
Ruiz Kuilan, Gloria. "El Gobierno Busca Atender un Déficit de 20,000 Viviendas." El Nuevo Día, November 29, 2022. <https://www.elnuevodia.com/noticias/gobierno/notas/gobierno-busca-atender-deficit-de-20000-viviendas/>
Gallardo, Luis. "Los Buitres de los Estorbos Públicos." Centro para la Reconstrucción del Hábitat, May 25, 2021. <https://www.crhp.org/post/los-buitres-de-los-estorbos-p%C3%BABlicos>
6. Ruiz Kuilan, Gloria. "El Gobierno Busca Atender un Déficit de 20,000 Viviendas." El Nuevo Día, November 29, 2022. <https://www.elnuevodia.com/noticias/gobierno/notas/gobierno-busca-atender-deficit-de-20000-viviendas/>

vendido aproximadamente 1,000 propiedades de nueva construcción anualmente.⁷ Esta información revela que, si transformamos el inventario actual de alquileres a corto plazo en viviendas, atiendes la necesidad por un poco más de un año.

También podemos observar que, después de la explosión de la burbuja inmobiliaria en el 2008, hay menos desarrollos de vivienda en comparación con décadas previas y una gran porción de los desarrollos nuevos son proyectos de lujo. A esto se le suma que cada vez hay menos desarrollos destinados para familias de bajos y medianos ingresos. Como todos los productos, los precios de las propiedades son afectados por la oferta y la demanda, y las ventas reflejan que el inventario de propiedades dirigidas hacia familias de bajos y medianos ingresos escasea. Por lo tanto, crece la competencia entre personas buscando comprar propiedades y los precios aumentan.

Diversificando y exportando a través del turismo

Una economía diversa es fundamental para que un país o región sea sustentable y resiliente. Durante muchas décadas, el crecimiento económico en Puerto Rico estuvo impulsado principalmente por la industria manufacturera, que generó numerosos empleos, proporcionó ingresos económicos a muchas familias sin precedentes y fortaleció la clase media. La manufactura continúa contribuyendo una proporción significativa en nuestra economía, pero Puerto Rico necesita ser competitivo e innovar en muchos otros sectores, entre estos, el turismo.

La economía del visitante en Puerto Rico continúa siendo un sector en crecimiento y uno que ha demostrado ser resiliente ante desastres y pandemias. Puerto Rico es la isla del encanto, un paraíso tropical, rico en historia, arte, cultura, gastronomía y calidad humana. Esto significa que nuestro terruño tiene ventajas innatas para competir a nivel mundial como destino para el mundo, siendo un lugar donde se pueden hacer negocios, disfrutar, estudiar y vivir.

El turismo tiene un rol protagónico en nuestra economía, aportando 1 de cada 10 empleos y casi el 10% de nuestra producción total.⁸ Desarrollar la economía del visitante de manera inclusiva permitirá que muchas comunidades tengan más oportunidades para hacer negocios y crecer en vez de que sus residentes necesiten mudarse a otros lugares para vivir y trabajar.

Las economías saludables exportan, ya que la exportación permite aumentar los ingresos de un país. Esos ingresos pueden reinvertirse para crear empleos, invertir en infraestructura y servicios públicos, diversificar la economía, innovar y mejorar la calidad de los productos y servicios, entre muchos otros beneficios. El turismo, aunque no lo parezca, también es una exportación. Cuando visitantes de otros países llegan a un lugar, gastan dinero nuevo, entendiéndose dinero que proviene del exterior, permitiendo que los negocios locales generen nuevos y más ingresos que no hubieran generado si dependiesen exclusivamente del consumo local. En un lugar donde importamos más de lo que exportamos,⁹ es valioso que enfoquemos nuestros esfuerzos en capturar negocios e ingresos que provienen del exterior.

La oferta y capacidad de alojamientos juegan un papel esencial en el desarrollo y crecimiento de un destino turístico. La capacidad de hoteles, alquileres a corto plazo, áreas de acampar, entre otros; establecen cuántas personas pueden hospedarse en un lugar más allá de visitar por un día. Mientras más tiempo se quedan los visitantes en un lugar, más gastan. Esto causa que incrementen los ingresos devengados por la actividad turística.

Los alquileres a corto plazo brindan la oportunidad de diversificar las opciones de hospedaje y brindar experiencias que los alojamientos tradicionales no pueden ofrecer. Los mismos atraen visitantes locales e internacionales a lugares, aumentando el tráfico de personas y consumidores en donde operan. Esto significa que los alquileres aportan a que los beneficios económicos de la actividad turística se distribuyan a través de nuestra geografía, contribuyendo a la inclusividad del destino.

7. Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. "Demanda de Viviendas Usadas y Nuevas: enero de 2021 a diciembre de 2023." <https://ocif.pr.gov/DatosEstadisticos/Datos%20Estadisticos/Total%20Closed%20Loans%20New%20and%20Used%20Housing%202021-2023.pdf>

8. Tourism Economics 2023, BLS.gov 2022.

9. Puerto Rico Planning Board. Balance of Payments, Payments and International Investment Position 2022.

Los alquileres a corto plazo son una modalidad de la economía colaborativa que permite a las personas compartir y devengar ingresos de bienes que ya poseen, en este caso propiedades inmuebles. Actualmente, la gran mayoría de los anfitriones de los alquileres a corto plazo en Puerto Rico son residentes;¹⁰ muchas familias locales se están beneficiando de esta actividad. Tener la opción de generar ingresos con una propiedad inmueble es algo positivo para dueños de propiedades, y para la actividad comercial de las comunidades donde operan. A nivel comunitario esto puede revitalizar, aumentar el valor de las propiedades, promover inversiones de infraestructura y amortiguar contracciones económicas.

Soluciones integradas para la escasez de vivienda en Puerto Rico

En nuestro estudio “El Estado de la Vivienda en Puerto Rico”, publicado en el 2023, identificamos estrategias y soluciones que Puerto Rico debe adoptar para aumentar la vivienda asequible. Hay abundante evidencia de que el efecto de la oferta tiene el mayor impacto en la reducción de los precios de la vivienda, por lo que las estrategias para aumentar el inventario de viviendas son críticas.¹¹ Al aumentar la oferta o la cantidad de propiedades disponibles en un lugar, los precios disminuyen porque las personas tienen más opciones a la hora de comprar o arrendar.

Las recomendaciones del estudio se desarrollaron con una visión integrativa que aborda la asequibilidad desde la perspectiva de la oferta y demanda, considera el desarrollo y sostenibilidad económica y la equidad social como factores relevantes para el bienestar de los puertorriqueños. Estas se pueden resumir así:

1. Incrementar los ingresos de las comunidades es crucial para la asequibilidad de la vivienda. Se debe continuar apoyando estrategias de desarrollo económico que creen empleos y oportunidades empresariales, incluyendo la economía visitante. Los alquileres a corto plazo representan una oportunidad de generar ingresos para muchos, creando empleo e incrementando los ingresos de las personas.
2. Adoptar leyes de zonificación que promuevan el uso mixto y la densificación en áreas ya impactadas y de alta oportunidad. Se debería fomentar el desarrollo de viviendas multifamiliares en vez de viviendas unifamiliares.
3. Implementar políticas de zonificación inclusivas que incentiven que en los nuevos desarrollos se destine una porción de las unidades para familias de ingresos bajos y medios. Los nuevos desarrollos deben implementar diseños de viviendas flexibles, eficientes e innovadoras que fomenten la diversidad en ingresos, composición familiar y estilos de vida.
4. Los controles de renta pueden proteger a los inquilinos existentes hasta que el inventario de vivienda se ajuste a la demanda y para responder a este en un momento en que los precios de alquiler han aumentado drásticamente. Tener un registro para los arrendadores también puede facilitar la transparencia y fiscalización de los alquileres.
5. Apoyar a organizaciones sin fines de lucro como Organizaciones Comunitarias para el Desarrollo de Viviendas (CHDO, por sus siglas en inglés) que desarrollan y crean oportunidades de vivienda asequible.
6. Mejorar la capacidad técnica comunitaria para replicar iniciativas comunitarias de vivienda exitosas, como fideicomisos de tierra y bancos de tierra.

En síntesis, atender el problema de vivienda en Puerto Rico requiere un enfoque integral que defina medidas para aumentar el inventario de viviendas asequibles en áreas de alta oportunidad.

10. 92% de los anfitriones en Airbnb en Puerto Rico están basados en la isla, según datos internos de Airbnb hasta diciembre de 2022.

11. Xiaodi, L. (2022). Do new housing units in your backyard raise your rents? *Journal of Economic Geography* 22(6), 1309-1352, <https://doi.org/10.1093/jeg/lbab034>

Puerto Rico necesita una regulación uniforme para los alquileres a corto plazo

Aunque no abogamos por la sobre regulación del mercado de alquileres a corto plazo, sí entendemos que Puerto Rico necesita una regulación uniforme que reglamente esta actividad económica y que distribuya sus beneficios. Actualmente hay dos proyectos de ley en el proceso legislativo que buscan regular los alquileres a corto plazo. El proyecto de Ley #1557 que fue aprobado en la cámara de representantes y el #936 que fue aprobado en el senado.

- 1. Proyecto de Ley #1557:** Ley para Regular el Arrendamiento a Corto Plazo en Puerto Rico
 - A. Este proyecto de ley busca “asegurar la efectiva reglamentación y eficaz fiscalización del Arrendamiento a Corto Plazo en Puerto Rico; y para otros fines relacionados”.
- 2. Proyecto de Ley #936:** Ley de Impuesto sobre el Canon por Ocupación de Habitación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
 - A. El fin de este proyecto es “redistribuir el actual impuesto sobre alojamientos suplementarios a corto plazo, destinando un tres por ciento a los municipios”.

Apoyamos el desarrollo de la economía del visitante y reconocemos la importancia de tener alternativas de alojamientos en toda la geografía para maximizar la oportunidad que el flujo de estos visitantes representa, particularmente en las áreas donde no existen otras oportunidades de actividad económica. Ambos proyectos de ley tienen mérito, ya que una regulación uniforme traerá mayor estabilidad al sector y permitirá manejar con éxito los desafíos que los alquileres a corto plazo pueden traer a las comunidades.

Dentro de los proyectos de ley, es crucial respaldar y añadir soluciones concretas para abordar los desafíos relacionados con la regulación de los alquileres a corto plazo, y maximizar sus beneficios. Estas soluciones incluyen:

1. El gobierno debe desarrollar y proveer un sistema digital para registrar los alquileres a corto plazo. Este sistema servirá para el registro hostelero, y para todo lo concerniente al recaudar, retener y remitir el impuesto a la Compañía de Turismo, así como el proceso de fiscalización de la ley. En el registro será importante hacer distinción entre el anfitrión propietario y el anfitrión que provee un servicio de administrar la propiedad.
2. Aumentar la transparencia y acceso a información de la actividad de alquileres a corto plazo. A través del sistema digital, se debe recopilar y publicar las estadísticas sobre la oferta y la demanda de los alojamientos a corto plazo para cada municipio. Los datos recopilados proporcionarán al gobierno y a las partes interesadas visibilidad de concentraciones de propiedad, tendencias de precios y otros indicadores que permitan una mejor comprensión de las dinámicas y el impacto de los alquileres a corto plazo a la hora de planificar y tomar decisiones.
3. Hay que aclarar que, en ausencia de otras actividades comerciales, el alojamiento a corto plazo es un uso residencial que no requiere un permiso único.
4. Destinar una porción de los ingresos del impuesto por ocupación (room tax) a los municipios. Esto permitirá a los gobiernos locales a manejar las cargas adicionales consecuencia de la actividad turística. Recursos adicionales facilitarían que los municipios puedan implementar efectivamente acuerdos con la Compañía de Turismo y que pueda también ofrecer mejores servicios a sus conciudadanos.
5. Diferenciar entre los que poseen pocas propiedades y participan en la economía colaborativa, y aquellos que, al adquirir muchas propiedades, han hecho de los alquileres a corto plazo una empresa comercial. Los dueños de múltiples propiedades deben de estar obligados a cumplir con las mismas regulaciones que los hoteles y hospedajes.

Es imperativo que se aprueben los proyectos de ley #1557 y el #936 que buscan regular los alquileres a corto plazo y redistribuir los impuestos generados para beneficiar a los municipios. Estas iniciativas proporcionarían un marco legal claro y una distribución más equitativa de los ingresos devengados por la actividad turística. Establecer una reglamentación uniforme remueve barreras para que más personas puedan hacer negocios y participar de esta actividad, particularmente para aquellos anfitriones y dueños de una o pocas propiedades. Además, previene impactos adversos y costos de oportunidad que múltiples licencias u ordenanzas pueda provocar.

