



REAL ESTATE · ISLANDS · YACHTS · AVIATION · BIENES RAÍCES · ISLAS · YATES · AVIACIÓN

The Caribbean Investment Report

El Informe de Inversión del Caribe

Twenty-four jurisdictions compared on what they cost, what they tax, what they restrict and what the weather does to them.

Veinticuatro jurisdicciones comparadas por lo que cuestan, lo que gravan, lo que restringen y lo que el clima les hace.

Two hurricanes, one pandemic and a decade of prices · 2015 to July 2025

Dos huracanes, una pandemia y una década de precios · 2015 a julio de 2025

64

pages
páginas

24

jurisdictions compared
jurisdicciones comparadas

12

markets profiled
mercados perfilados

21

charts and maps
gráficos y mapas

21

data gaps declared
vacíos de datos declarados

100 %

of figures sourced
de cifras con fuente

A letter to whoever is thinking about buying here

Last year we published a study of the Puerto Rico property market. The question I was asked most often afterwards was not about Puerto Rico at all. It was: **and what about everywhere else?**

Fair question. People who buy in this part of the world rarely start with one island in mind. They start with a feeling — warm water, a plane they can reach in three hours, a boat at the end of a dock — and then they try to work out where to put the money. And at that point they discover that the Caribbean is not one market. It is roughly two dozen legal systems, five currencies, four colonial legacies and a hurricane season, all sharing the same sea.

I have spent thirty years on this water. I have sold in Puerto Rico, and I have sat in rooms in Tortola, in Providenciales, in Casa de Campo and in Gustavia, and watched clients find out things after signing that they should have known before. That a licence would cost them ten per cent. That the seller's transfer tax on the way out was triple what it was on the way in. That the marketed acreage was not the conveyable acreage. That the insurance quote, when it finally came, changed the whole arithmetic.

So this report does something simple. It puts the jurisdictions side by side and asks the same questions of each one. What does it cost to buy? What are you allowed to own? What happens on the way out? How often does the weather come? And is anybody actually publishing a price?

We broker in all of them. A house in Providenciales, a cay in the Exumas, a catamaran wintering in Grenada, an aircraft on a certificate in San Juan — those are four different transactions in four different legal systems, and our job is to know which one is the right answer to what you actually want. Sometimes the answer is our own island. Often it is not, and pages 50 and 51 set out exactly which market we would send you to for which purpose.

Puerto Rico does come out well in these pages, and I am not going to pretend that is an accident — it is where I live and work, and I chose it. But I have also written five pages on what is wrong with it, because a case that only argues one side is not a case, it is an advertisement. Where a number does not exist, we say so; there are twenty-one of those, listed on page 60.

Everyone calls me Uchy. If anything here raises a question, write to me or call me. I answer my own telephone.

Enjoy the read.



Uchy Carrión

Angel Carrión Orlandi

Principal Broker · Lic. E-241 ·
Corredor Principal
Caribbean Prime Group, Viejo San Juan
· est. 1995

Una carta a quien esté pensando en comprar aquí

El año pasado publicamos un estudio del mercado inmobiliario de Puerto Rico. La pregunta que más me hicieron después no era sobre Puerto Rico. Era: ¿y qué pasa con todo lo demás?

Pregunta justa. Quien compra en esta parte del mundo rara vez empieza con una isla en la cabeza. Empieza con una sensación — agua tibia, un avión al que llega en tres horas, un bote al final de un muelle — y después trata de averiguar dónde poner el dinero. Y ahí descubre que el Caribe no es un mercado. Son unas dos docenas de sistemas jurídicos, cinco monedas, cuatro herencias coloniales y una temporada de huracanes, compartiendo el mismo mar.

Llevo treinta años en esta agua. He vendido en Puerto Rico, y me he sentado en salas en Tórtola, en Providenciales, en Casa de Campo y en Gustavia, y he visto a clientes enterarse después de firmar de cosas que debieron saber antes. Que una licencia les costaría diez por ciento. Que el impuesto de traspaso del vendedor a la salida era el triple que a la entrada. Que los acres anunciados no eran los acres transferibles. Que la cotización del seguro, cuando por fin llegó, cambiaba toda la aritmética.

Así que este informe hace algo sencillo. Pone las jurisdicciones una junto a otra y le hace a cada una las mismas preguntas. ¿Qué cuesta comprar? ¿Qué se le permite poseer? ¿Qué pasa a la salida? ¿Con qué frecuencia llega el clima? ¿Y hay alguien publicando de verdad un precio?

Operamos en todos ellos. Una casa en Providenciales, un cayo en los Exumas, un catamarán invernando en Granada, una aeronave en un certificado en San Juan — son cuatro transacciones distintas en cuatro sistemas jurídicos distintos, y nuestro trabajo es saber cuál es la respuesta correcta a lo que usted realmente quiere. A veces la respuesta es nuestra propia isla. A menudo no lo es, y las páginas 50 y 51 exponen exactamente a qué mercado le enviaríamos para qué propósito.

Puerto Rico sí sale bien parado en estas páginas, y no voy a fingir que sea casualidad — es donde vivo y trabajo, y lo escogí. Pero también he escrito cinco páginas sobre lo que está mal en él, porque un alegato que solo argumenta un lado no es un alegato, es un anuncio. Donde un dato no existe, lo decimos; hay veintiún de esos, en la página 60.

Todo el mundo me dice Uchy. Si algo aquí le levanta una pregunta, escríbame o llámeme. Yo contesto mi propio teléfono.

Que lo disfrute.

What is in this report

This is the second volume in a series. The first covered one island in detail. This one covers the region in comparison — which means it goes wide where the first went deep, and it is organised so that you can read only the four pages that concern the place you are actually thinking about.

THE GROUND RULES • LAS REGLAS DEL JUEGO

- 04 The Caribbean at a glance
El Caribe de un vistazo
- 05 How we built this, and what we would not do
Cómo lo construimos, y qué no hicimos

HOW THE MARKET GOT HERE • CÓMO LLEGÓ EL MERCADO HASTA AQUÍ

- 06 A decade in one page
Una década en una página
- 07 Six storms and what they cost
Seis tormentas y lo que costaron
- 08 September 2017 — Irma and María
Septiembre de 2017 — Irma y María
- 10 The pandemic — the collapse and the boom
La pandemia — el desplome y el auge
- 12 Where prices actually went
A dónde fueron realmente los precios
- 15 The 2025 inflection
La inflexión de 2025

MARKET BY MARKET • MERCADO POR MERCADO

- 16 Puerto Rico, Turks & Caicos
Puerto Rico, Turcas y Caicos
- 17 Cayman Islands, The Bahamas
Islas Caimán, Las Bahamas
- 18 British Virgin Islands, Dominican Republic
Islas Vírgenes Británicas, República Dominicana
- 19 Barbados, US Virgin Islands
Barbados, Islas Vírgenes de EE. UU.
- 20 Jamaica, the Dutch Caribbean
Jamaica, el Caribe neerlandés
- 21 Grenada, the Leewards
Granada, las Islas de Sotavento

A note on the date. This edition closes on 31 July 2025. Everything in it has been published or measured on or before that day, and nothing after it has been allowed in — not a price, not a rule, not a forecast outcome. Where a series runs past that date we have cut it. Where a rule changed later, this report describes the rule as it stood. That is a deliberate constraint and it costs us some freshness; it buys internal consistency, which matters more in a comparison than in a snapshot.

Qué contiene este informe

Este es el segundo volumen de una serie. El primero cubrió una isla en detalle. Este cubre la región en comparación — lo que significa que va a lo ancho donde el primero fue a lo hondo, y está organizado para que usted pueda leer solo las cuatro páginas que atañen al lugar en el que realmente está pensando.

LAW, TAX AND CITIZENSHIP • DERECHO, IMPUESTOS Y CIUDADANÍA

- 22 Twenty-four jurisdictions compared
Veinticuatro jurisdicciones comparadas
- 24 Registers and title
Registros y título
- 25 What it costs to buy
Lo que cuesta comprar
- 26 Citizenship and residence by investment
Ciudadanía y residencia por inversión

INVESTMENT INCENTIVES • INCENTIVOS A LA INVERSIÓN

- 29 What a government will give you to come
Lo que un gobierno le dará por venir
- 30 Puerto Rico's Act 60, and what it grants
La Ley 60 de Puerto Rico, y qué concede
- 31 What it costs to hold, every year
Lo que cuesta mantenerla, cada año
- 32 And what it does not do
Y lo que no hace

RISK • RIESGO

- 33 Where the storms go
Por dónde van las tormentas
- 34 Insurance, codes and what survives
Seguro, códigos y lo que sobrevive
- 36 The grid, and what Puerto Ricans did about it
La red, y lo que hicieron los puertorriqueños

ISLANDS, YACHTS AND AIRCRAFT • ISLAS, YATES Y AERONAVES

- 37 The private island market
El mercado de islas privadas
- 40 Yachts: buying, chartering, berthing
Yates: comprar, fletar, amarrar
- 44 Aircraft: the runway decides
Aeronaves: la pista decide

WHERE WE WOULD BUY • DÓNDE COMPRARÍAMOS

- 50 Twelve objectives, and where each one points
Doce objetivos, y a dónde apunta cada uno
- 52 Our home market, and why we chose it
Nuestro mercado local, y por qué lo elegimos
- 54 And five arguments against it
Y cinco argumentos en contra

WORKING WITH US • TRABAJAR CON NOSOTROS

- 55 Twelve things to check before you sign
Doce cosas que verificar antes de firmar
- 57 How we work, end to end
Cómo trabajamos, de principio a fin
- 58 Our regional desk
Nuestra mesa regional
- 59 One client, four assets
Un cliente, cuatro activos
- 60 What we could not find out
Lo que no pudimos averiguar
- 61 Where the sources disagree
Dónde discrepan las fuentes
- 62 Sources
Fuentes
- 63 The people who made this
Las personas que hicieron esto

Una nota sobre la fecha. Esta edición cierra el 31 de julio de 2025. Todo lo que contiene fue publicado o medido en esa fecha o antes, y nada posterior ha sido admitido — ni un precio, ni una norma, ni el resultado de un pronóstico. Donde una serie pasa de esa fecha, la hemos cortado. Donde una norma cambió después, este informe describe la norma tal como estaba. Es una restricción deliberada y nos cuesta algo de actualidad; a cambio compra consistencia interna, que importa más en una comparación que en una fotografía.

Twenty-four jurisdictions, one sea

There is no such thing as the Caribbean property market. There is a United States territory where a mainland buyer needs no permission at all; a British Overseas Territory next door where the same buyer waits three to nine months for a licence and pays triple stamp duty; five small states that sell citizenship; two French departments inside the European Union; four Dutch jurisdictions running civil-law conveyancing; and a Spanish-speaking republic with a Torrens register and a tax holiday for tourism developments. They are within sight of each other and they are not remotely the same proposition.

Veinticuatro jurisdicciones, un solo mar

No existe tal cosa como el mercado inmobiliario del Caribe. Hay un territorio estadounidense donde un comprador del continente no necesita permiso alguno; un Territorio Británico de Ultramar al lado donde ese mismo comprador espera de tres a nueve meses por una licencia y paga el triple de sello; cinco Estados pequeños que venden ciudadanía; dos departamentos franceses dentro de la Unión Europea; cuatro jurisdicciones neerlandesas con traspaso notarial de derecho civil; y una república hispanohablante con registro Torrens y exención fiscal para desarrollos turísticos. Están a la vista unas de otras y no son ni remotamente la misma propuesta.



Sovereignty and ownership regime. The colour is the legal starting point, not a rating.

Soberanía y régimen de propiedad. El color es el punto de partida jurídico, no una calificación.

24 jurisdictions compared in this report <i>jurisdicciones comparadas en este informe</i>	5 currencies, most of them pegged to the dollar <i>monedas, la mayoría ancladas al dólar</i>	11 requiring a licence for a foreign buyer <i>que exigen licencia a un comprador extranjero</i>	34.2 m stayover arrivals across the region in 2024 <i>llegadas con pernocta en la región en 2024</i>
--	---	--	---

Arrivals: Caribbean Tourism Organization, 28 April 2025. Licence requirement counted from the comparison on pages 22 and 23.

How we built this, and what we would not do

A comparison is only worth reading if the same question was asked of every entry and the same standard of proof applied to every answer. Four rules governed this one.

01 One closing date, applied without exception · *Una fecha de cierre, aplicada sin excepción*

Nothing published or measured after 31 July 2025 appears anywhere in this report. Where a data series continues past that date we truncated it; the Puerto Rico house price index stops at the first quarter of 2025 because that was the last quarter published when we went to press. Where a rule or a fee changed after that date, we describe the rule as it stood.

Cómo construimos esto, y qué no quisimos hacer

Una comparación solo vale la pena si se le hizo la misma pregunta a cada entrada y se aplicó el mismo estándar de prueba a cada respuesta. Cuatro reglas gobernaron esta.

02 Asking prices are labelled as asking prices · *Los precios pedidos se etiquetan como tales*

Several of the markets here have no published record of closed sales at all. The Dominican Republic figures are portal asking prices. The private island prices are mostly asking prices, and where a sale price exists we show the discount, which in two documented cases was more than half. A number is not improved by leaving out what kind of number it is.

Varios de estos mercados no tienen registro publicado alguno de ventas cerradas. Las cifras de República Dominicana son precios pedidos de portal. Los precios de islas privadas son en su mayoría precios pedidos, y donde existe un precio de venta mostramos el descuento, que en dos casos documentados superó la mitad. Una cifra no mejora por omitir de qué tipo de cifra se trata.

03 Where two sources disagree, both appear · *Donde dos fuentes discrepan, aparecen ambas*

Anguilla's stamp duty has three published readings. Turks & Caicos's own archive gives two different figures for 2019 volume. We have not averaged them, chosen the convenient one or quietly picked a side. Ten unresolved conflicts are set out on page 61.

El sello de Anguila tiene tres lecturas publicadas. El propio archivo de Turcas y Caicos da dos cifras distintas para el volumen de 2019. No las hemos promediado, ni escogido la conveniente, ni tomado partido en silencio. Diez conflictos sin resolver están expuestos en la página 61.

04 A gap is reported as a gap · *Un vacío se reporta como vacío*

There is no public figure anywhere for the cost of hurricane insurance on a Caribbean coastal home. There is no published price series for four of the markets in this report. We could have written a plausible sentence in each of those places. Instead there are twenty-one declared gaps on page 60, and they are the most useful page in the document, because they tell you exactly which questions you have to answer yourself before you sign.

No hay cifra pública en ninguna parte para el costo del seguro de huracán en una vivienda costera del Caribe. No hay serie de precios publicada para cuatro de los mercados de este informe. Podríamos haber escrito una frase verosímil en cada uno de esos lugares. En vez de eso hay veintiún vacíos declarados en la página 60, y son la página más útil del documento, porque le dicen exactamente qué preguntas tiene que responder usted mismo antes de firmar.

What this report is not. It is not legal or tax advice, and several of the positions summarised here turn on facts about you — your nationality, your residence, where your income arises — that we do not know. Every jurisdiction page here is a starting point for a conversation with a local attorney, not a substitute for one. Nor is it a valuation: nothing in these pages should be used to price a specific building.

Qué no es este informe. No es asesoría legal ni fiscal, y varias de las posiciones resumidas aquí dependen de hechos sobre usted — su nacionalidad, su residencia, dónde se genera su ingreso — que desconocemos. Cada página de jurisdicción es un punto de partida para una conversación con un abogado local, no un sustituto de ella. Tampoco es una tasación: nada en estas páginas debe usarse para valorar un edificio concreto.

Ten years, two catastrophes and one pandemic

The Caribbean property market of 2025 was made by four events, three of them disasters. Read in order they explain almost everything about why the region prices the way it does, why insurance has become the binding constraint, and why the markets that looked most attractive in 2022 are the ones with the longest days on market now.

Diez años, dos catástrofes y una pandemia

El mercado inmobiliario caribeño de 2025 lo formaron cuatro acontecimientos, tres de ellos desastres. Leídos en orden explican casi todo sobre por qué la región tiene los precios que tiene, por qué el seguro se ha convertido en la restricción vinculante, y por qué los mercados que parecían más atractivos en 2022 son los que hoy tienen más días en mercado.

2015-16

The long decline nobody outside was watching · *El largo descenso que nadie de fuera miraba*

Puerto Rico's purchase-only house price index fell every year from 2007. By 2016 it stood at 147.8, down from 199.1 in 2007. Barbadian land was flat. The region's luxury markets were quiet: Turks & Caicos turned over about US\$250 million a year.

El índice de precios de vivienda de Puerto Rico cayó cada año desde 2007. En 2016 estaba en 147.8, frente a 199.1 en 2007. El terreno barbadense estaba plano. Los mercados de lujo de la región estaban tranquilos: Turcas y Caicos movía unos US\$250 millones al año.

Sep 2017

Irma and María, eleven days apart · *Irma y María, con once días de diferencia*

Two Category 5 hurricanes crossed the northeastern Caribbean inside a fortnight. Combined damage in Puerto Rico and the US Virgin Islands alone was put at US\$90 billion. More than 28 per cent of the USVI housing stock was damaged. Barbuda was evacuated entirely.

Dos huracanes categoría 5 cruzaron el noreste del Caribe en quince días. El daño combinado solo en Puerto Rico y las Islas Vírgenes de EE. UU. se estimó en US\$90,000 millones. Más del 28 por ciento del inventario habitacional de las Vírgenes resultó dañado. Barbuda fue evacuada por completo.

2018-19

Rebuild, and a warning shot in the Bahamas · *Reconstrucción, y un aviso en Bahamas*

The British Virgin Islands saw transactions rise 98 per cent between 2018 and 2021, part rebuild and part stimulus. Then in September 2019 Dorian stalled over Abaco as a Category 5 and did damage worth more than a quarter of Bahamian GDP.

Las Islas Vírgenes Británicas vieron subir las transacciones un 98 por ciento entre 2018 y 2021, en parte reconstrucción y en parte estímulo. Luego, en septiembre de 2019, Dorian se estancó sobre Abaco como categoría 5 y causó daños por más de una cuarta parte del PIB bahameño.

2020

The border closed, and Puerto Rico's did not · *La frontera se cerró, y la de Puerto Rico no*

Arrivals fell 76.8 per cent in the Turks & Caicos, 75.2 per cent in the Bahamas and 68.6 per cent in Jamaica. Puerto Rico lost 21.3 per cent. Real GDP contracted 33.8 per cent in the Turks & Caicos against 4.2 per cent in Puerto Rico.

Las llegadas cayeron 76.8 por ciento en Turcas y Caicos, 75.2 por ciento en Bahamas y 68.6 por ciento en Jamaica. Puerto Rico perdió 21.3 por ciento. El PIB real se contrajo 33.8 por ciento en Turcas y Caicos frente a 4.2 por ciento en Puerto Rico.

2021-22

The money arrived, unevenly · *El dinero llegó, de forma desigual*

Turks & Caicos turned over US\$751 million in 2021 alone. Puerto Rico's index rose 12.0 per cent in 2021. Superyacht brokerage value went from EUR 2.27 billion to EUR 4.06 billion in a year. The share of the business jet fleet for sale hit a record low of 3.1 per cent. Barbadian land, meanwhile, did nothing at all.

Turcas y Caicos movió US\$751 millones solo en 2021. El índice de Puerto Rico subió 12.0 por ciento en 2021. El valor de corretaje de superyates pasó de 2,270 a 4,060 millones de euros en un año. La proporción de la flota de jets ejecutivos en venta tocó un mínimo récord de 3.1 por ciento. El terreno barbadense, mientras tanto, no hizo nada.

Jul 2024

Beryl, the earliest Category 5 on record · *Beryl, la categoría 5 más temprana registrada*

Ninety-nine per cent of the buildings on Carriacou damaged or destroyed; 80 to 90 per cent of homes on Canouan, Mayreau and Union Island. US\$218 million in Grenada, about 16.5 per cent of GDP, and US\$230.6 million in St Vincent, about 22 per cent.

El noventa y nueve por ciento de los edificios de Carriacou dañados o destruidos; entre 80 y 90 por ciento de las casas en Canouan, Mayreau y Union Island. US\$218 millones en Granada, cerca del 16.5 por ciento del PIB, y US\$230.6 millones en San Vicente, cerca del 22 por ciento.

2025

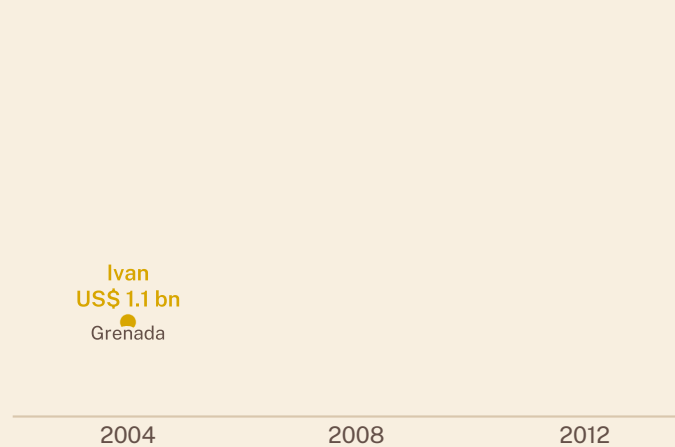
Prices up, liquidity down · *Precios arriba, liquidez abajo*

In the first half of 2025 Turks & Caicos volume fell 13.4 per cent while the average price rose 10.8 per cent and days on market went from 189 to 238. Cayman's days on market went from 252 to 416 in a single quarter. Puerto Rico's median sale price was 25 per cent above the previous June. This is the pattern the whole region is now in.

En el primer semestre de 2025 el volumen de Turcas y Caicos cayó 13.4 por ciento mientras el precio promedio subía 10.8 por ciento y los días en mercado pasaban de 189 a 238. Los días en mercado de Caimán pasaron de 252 a 416 en un solo trimestre. El precio mediano de venta de Puerto Rico estaba 25 por ciento por encima del junio anterior. Este es el patrón en el que está ahora toda la región.

Six storms and what they cost

Damage figures for hurricanes are estimated by different bodies using different methods, and a single number can hide an order of magnitude. We have named the estimating body in every case. Where a government assessment and a media figure differ we have used the assessment.



Estimated damage by event, US\$ billion. Beryl combines the Grenada, St Vincent and Jamaica estimates.

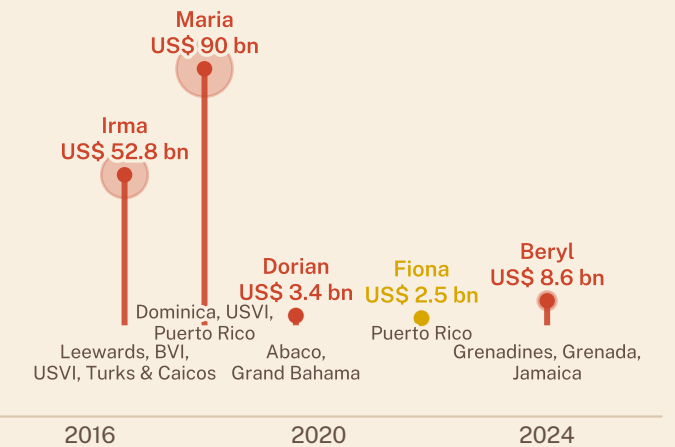
Ivan 7 Sep 2004 · Cat 3
Grenada
EC\$2.2 bn, about twice Grenada's GDP
More than 90 per cent of the housing stock damaged; around 40 per cent of houses rendered uninhabitable. Southern Grenada was close to total.
World Bank preliminary assessment, 17 Sep 2004; OECS / UN-ECLAC assessment, 24 Sep 2004

Maria 19-20 Sep 2017 · Cat 5 / 4
Dominica, US Virgin Islands, Puerto Rico
US\$90 bn Puerto Rico and USVI combined (90 per cent confidence interval US\$65-115 bn); US\$1.31 bn or more in Dominica
145 kt over Dominica, 135 kt into Yabucoa. The defining event of the modern Caribbean property market.
NOAA NHC Tropical Cyclone Report AL152017; damage estimate NOAA NCEI

Fiona 18 Sep 2022 · Cat 1
Puerto Rico
US\$2.5 bn, the third costliest hurricane on record for Puerto Rico
A Category 1 at landfall that still cut power to all 1.5 million customers island-wide and water to more than 760,000. 32.40 inches of rain near Ponce.
NOAA NHC Tropical Cyclone Report AL072022; damage estimate NOAA NCEI

Seis tormentas y lo que costaron

Las cifras de daño de los huracanes las estiman distintos organismos con métodos distintos, y una sola cifra puede esconder un orden de magnitud. Hemos nombrado al organismo estimador en cada caso. Donde una evaluación gubernamental y una cifra de prensa difieren, hemos usado la evaluación.



Daño estimado por evento, miles de millones de dólares. Beryl combina los estimados de Granada, San Vicente y Jamaica.

Irma 6 Sep 2017 · Cat 5
Barbuda, St Martin and Sint Maarten, Anguilla, British Virgin Islands, US Virgin Islands, Turks & Caicos
US\$50.0 bn in the United States; US\$1.5 bn Sint Maarten and St Martin; US\$500 m+ Turks & Caicos; US\$480 m+ St Barthelemy; US\$190 m+ Anguilla; US\$150-300 m Barbuda
155 kt at landfall on Barbuda, Virgin Gorda and Sint Maarten within eleven hours. 129 deaths in total, 47 of them direct.
NOAA National Hurricane Center, Tropical Cyclone Report AL112017; damage estimates as attributed in that report

Dorian 1-3 Sep 2019 · Cat 5
Abaco and Grand Bahama
US\$3.4 bn total impact, over a quarter of Bahamian GDP; housing alone US\$1.49 bn
185 mph at landfall, tied for the strongest Atlantic landfall on record, and then it stalled. 67 confirmed deaths and 282 still missing five weeks later.
Inter-American Development Bank / ECLAC / PAHO joint assessment, November 2019

Beryl 1 Jul 2024 · Cat 4 at landfall, 5 at peak
Carriacou, Petite Martinique, Union Island, Grenada, St Vincent, Jamaica
US\$218 m Grenada, about 16.5 per cent of GDP; US\$230.6 m St Vincent and the Grenadines, about 22 per cent of GDP; US\$995 m Jamaica
The earliest Category 5 in the Atlantic record. 99 per cent of buildings on Carriacou damaged or destroyed; 80-90 per cent of homes on Canouan, Mayreau and Union Island.
NOAA NHC Tropical Cyclone Report AL022024; World Bank / GFDRR GRADE reports, 26 Jul 2024 and 13 Sep 2024



SINT MAARTEN, AFTER IRMA

Eleven days that reset the northeastern Caribbean

Once días que reiniciaron el noreste del Caribe

On 6 September 2017 Irma made landfall on Barbuda at 155 knots, then on St Martin, then on Virgin Gorda — three Category 5 landfalls inside eleven hours. Barbuda was evacuated in its entirety and was, for a period, an uninhabited island. Thirteen days later María came ashore on Dominica at 145 knots and on Puerto Rico at 135. The two storms between them produced the costliest fortnight in Caribbean history.

El 6 de septiembre de 2017 Irma tocó tierra en Barbuda a 155 nudos, después en San Martín, después en Virgin Gorda — tres impactos de categoría 5 en once horas. Barbuda fue evacuada por completo y quedó, durante un tiempo, deshabitada. Trece días más tarde María tocó tierra en Dominica a 145 nudos y en Puerto Rico a 135. Las dos tormentas produjeron juntas la quincena más costosa de la historia del Caribe.

US\$ 90 bn damage in Puerto Rico and the USVI, with a confidence interval of US\$65 to 115 bn <i>en daños en Puerto Rico y las Vírgenes, con intervalo de confianza de 65 a 115 mil millones</i>	2,975 excess deaths in Puerto Rico, the government's official figure <i>muertes en exceso en Puerto Rico, la cifra oficial del gobierno</i>	328 days until the last electricity customer was reconnected <i>días hasta que el último cliente eléctrico fue reconectado</i>	28 % of the entire USVI housing stock damaged or destroyed <i>del inventario habitacional total de las Vírgenes dañado o destruido</i>
--	---	--	--

WHAT IT DID TO PUERTO RICO · QUÉ LE HIZO A PUERTO RICO

More than 75,000 homes were destroyed and roughly 335,000 sustained minor or moderate damage. Around 80 per cent of the utility poles came down. The blackout that followed was the longest in United States history: the electricity authority declared the last customer restored on 14 August 2018, three hundred and twenty-eight days after landfall.

On the death toll, be careful with a single figure. The George Washington University study commissioned by the government put excess deaths at 2,975 over six months, and that became the official count. A Harvard household survey published in the New England Journal of Medicine put it at 4,645 with a confidence interval running from 793 to 8,498. These are not contradictory; they are different methods over different periods. The official figure is the one to use, and the other is the reason nobody should treat it as precise.

Más de 75,000 viviendas fueron destruidas y unas 335,000 sufrieron daños leves o moderados. Cerca del 80 por ciento de los postes de la red cayeron. El apagón que siguió fue el más largo de la historia de Estados Unidos: la autoridad eléctrica declaró restaurado al último cliente el 14 de agosto de 2018, trescientos veintiocho días después del impacto.

Con el número de muertes, cuidado con una sola cifra. El estudio de la Universidad George Washington encargado por el gobierno situó las muertes en exceso en 2,975 en seis meses, y esa pasó a ser la cuenta oficial. Una encuesta de hogares de Harvard publicada en el New England Journal of Medicine la situó en 4,645 con un intervalo de confianza de 793 a 8,498. No son contradictorias; son métodos distintos sobre periodos distintos. La cifra oficial es la que debe usarse, y la otra es la razón para no tratarla como precisa.

AND TO EVERYBODY ELSE · Y A TODOS LOS DEMÁS

The US Virgin Islands took US\$10.8 billion of damage. More than half of all households reported damage and over a tenth reported severe damage; 95 per cent of the territory lost power and restoration was not complete until March 2018. Employment fell 11.7 per cent in the following year.

In the British Virgin Islands the effect on the water was as severe as the effect on land: 80 to 90 per cent of the charter fleet was damaged, around a thousand vessels were destroyed, and available berths fell from about 3,800 before the storm to 1,500 by April 2018. Dominica's damage was put at US\$1.31 billion or more; Sint Maarten and St Martin at about US\$1.5 billion; the Turks & Caicos above US\$500 million; St Barthélemy above US\$480 million; Anguilla above US\$190 million.

Las Islas Vírgenes de EE. UU. sufrieron US\$10,800 millones en daños. Más de la mitad de los hogares reportaron daño y más de una décima parte daño severo; el 95 por ciento del territorio perdió electricidad y la restauración no se completó hasta marzo de 2018. El empleo cayó 11.7 por ciento en el año siguiente.

En las Islas Vírgenes Británicas el efecto en el agua fue tan severo como en tierra: entre el 80 y el 90 por ciento de la flota de chárter resultó dañada, cerca de mil embarcaciones fueron destruidas, y los amarres disponibles cayeron de unos 3,800 antes de la tormenta a 1,500 en abril de 2018. El daño en Dominica se estimó en US\$1,310 millones o más; San Martín y Sint Maarten en unos US\$1,500 millones; Turcas y Caicos por encima de US\$500 millones; San Bartolomé por encima de US\$480 millones; Anguila por encima de US\$190 millones.

NOAA National Hurricane Center Tropical Cyclone Reports AL112017 and AL152017; damage estimates as attributed within those reports and by NOAA NCEI. Housing damage: HUD Comprehensive Housing Market Analysis for Puerto Rico and for the US Virgin Islands. Deaths: George Washington University Milken Institute School of Public Health, 28 Aug 2018; Kishore et al., New England Journal of Medicine, 12 Jul 2018. Charter fleet: BVI Traveller, BVI Tourist Sector Recovery Report – Sailing, 15 Jul 2018.

The money was allocated. The question is where it went.

This matters to a buyer far more than it looks, because the pace at which a jurisdiction rebuilds after a catastrophe is the best available proxy for what will happen the next time. Puerto Rico is the most studied case in the region and the numbers are uncomfortable.

US\$ 91.4 bn allocated, at 31 March 2025 <i>asignados, al 31 de marzo de 2025</i>	US\$ 23.4 bn awarded in FEMA Public Assistance to June 2023 <i>adjudicados en Asistencia Pública de FEMA a junio de 2023</i>	US\$ 1.8 bn of it actually spent by that date <i>de eso realmente gastado a esa fecha</i>
--	---	--

If you are buying anywhere that depends on external reconstruction money, the relevant question is not how much has been promised but how fast it moves. Here it has been slow.

THE FISCAL PICTURE UNDERNEATH · LA SITUACIÓN FISCAL DE FONDO

The federal Oversight Board restructured about 80 per cent of Puerto Rico's debt, cutting more than US\$70 billion of claims to roughly US\$37 billion. The Commonwealth plan of adjustment took effect on 15 March 2022. A Government Accountability Office report of 16 July 2025 found public debt down 19 per cent between the 2016 and 2022 fiscal years, with a US\$1.9 billion net surplus in the audited 2022 statements.

La Junta de Supervisión federal reestructuró cerca del 80 por ciento de la deuda de Puerto Rico, recortando más de US\$70,000 millones de reclamaciones hasta unos US\$37,000 millones. El plan de ajuste entró en vigor el 15 de marzo de 2022. Un informe de la Oficina de Rendición de Cuentas del Gobierno del 16 de julio de 2025 encontró la deuda pública 19 por ciento a la baja entre los años fiscales 2016 y 2022, con un superávit neto de US\$1,900 millones en los estados auditados de 2022.

El dinero fue asignado. La pregunta es a dónde fue.

Esto le importa a un comprador mucho más de lo que parece, porque el ritmo al que una jurisdicción se reconstruye tras una catástrofe es el mejor indicador disponible de lo que pasará la próxima vez. Puerto Rico es el caso más estudiado de la región y las cifras son incómodas.

Si usted compra en cualquier lugar que dependa de dinero externo de reconstrucción, la pregunta relevante no es cuánto se ha prometido sino a qué velocidad se mueve. Aquí ha sido lento.

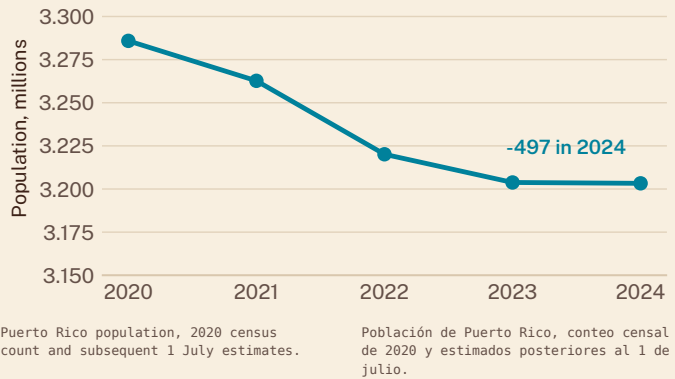
THE EXCEPTION THAT STILL MATTERS · LA EXCEPCIÓN QUE AÚN IMPORTA

The electricity authority has not been restructured. Its proposed plan was filed in December 2022 and the parties were sent back to mediation. It is the last major unresolved piece of the bankruptcy, and it sits directly underneath the grid question that dominates page 36 of this report. As at July 2025 the Board's executive director estimated it could wind up in about four more years.

La autoridad eléctrica no ha sido reestructurada. Su plan propuesto se presentó en diciembre de 2022 y las partes fueron devueltas a mediación. Es la última pieza mayor sin resolver de la quiebra, y está justo debajo de la cuestión de la red que domina la página 36 de este informe. A julio de 2025 el director ejecutivo de la Junta estimaba que podría concluir en unos cuatro años más.

Population, meanwhile, has done something the rest of the story would not predict. The island lost 11.8 per cent of its people between the 2010 and 2020 censuses and 3.9 per cent in the single year after María. The 2024 estimate was 3,203,295 — down four hundred and ninety-seven people on the year. That is stabilisation, not growth, and it is the first time in fifteen years the line has been flat.

La población, mientras tanto, ha hecho algo que el resto de la historia no predeciría. La isla perdió 11.8 por ciento de su gente entre los censos de 2010 y 2020 y 3.9 por ciento en el único año posterior a María. El estimado de 2024 fue de 3,203,295 — una baja de cuatrocientas noventa y siete personas en el año. Eso es estabilización, no crecimiento, y es la primera vez en quince años que la línea está plana.



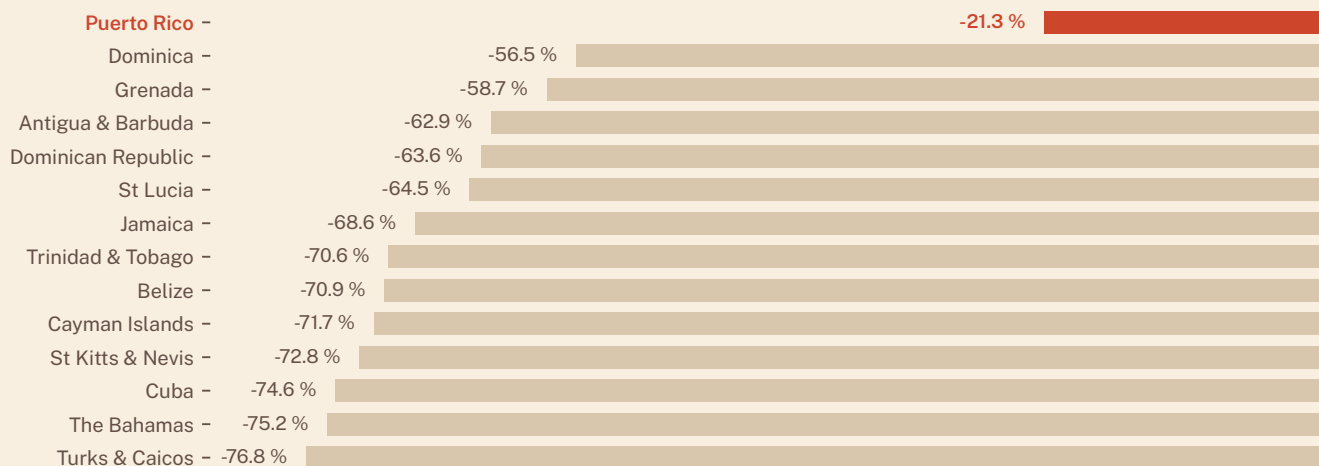
COR3 Thirteenth Congressional Status Report on the Economic and Disaster Recovery Plan, data as of 31 March 2025, published 1 July 2025. GAO-24-105557, 13 February 2024, for Public Assistance expenditure; GAO-25-108629, 16 July 2025, for the fiscal position. Financial Oversight and Management Board for Puerto Rico. US Census Bureau Vintage 2024 estimates. FEMA OpenFEMA FimaNfipClaims.

In 2020 the Caribbean closed. Puerto Rico did not have a border to close.

The depth of the 2020 contraction across this region is very close to a linear function of tourism dependence. That is not a surprise. What is worth pausing on is the size of the gap between the top and the bottom of the range, because it is a permanent feature of these economies rather than a one-off.

En 2020 el Caribe cerró. Puerto Rico no tenía frontera que cerrar.

La profundidad de la contracción de 2020 en esta región es casi una función lineal de la dependencia del turismo. Eso no sorprende. Lo que merece una pausa es el tamaño de la brecha entre el extremo superior e inferior del rango, porque es un rasgo permanente de estas economías y no un episodio aislado.



Change in international tourism arrivals, 2020 against 2019. World Bank series definitions vary by reporting country.

Puerto Rico lost 21.3 per cent of arrivals. The Turks & Caicos lost 76.8 per cent. The reason is structural and it does not go away: a flight from Orlando to San Juan is a domestic flight. There is no passport, no customs, no air bridge to sever and no international border to close. That single fact is the most commercially important number in this entire report for anybody weighing a second home against a rental yield.

Variación de llegadas de turismo internacional, 2020 frente a 2019. Las definiciones del Banco Mundial varían por país declarante.

Puerto Rico perdió el 21.3 por ciento de las llegadas. Turcas y Caicos perdió el 76.8 por ciento. La razón es estructural y no desaparece: un vuelo de Orlando a San Juan es un vuelo doméstico. No hay pasaporte, ni aduana, ni puente aéreo que cortar, ni frontera internacional que cerrar. Ese solo hecho es la cifra comercialmente más importante de todo este informe para quien pese una segunda residencia contra un rendimiento por alquiler.

4.2 % against 33.8 %

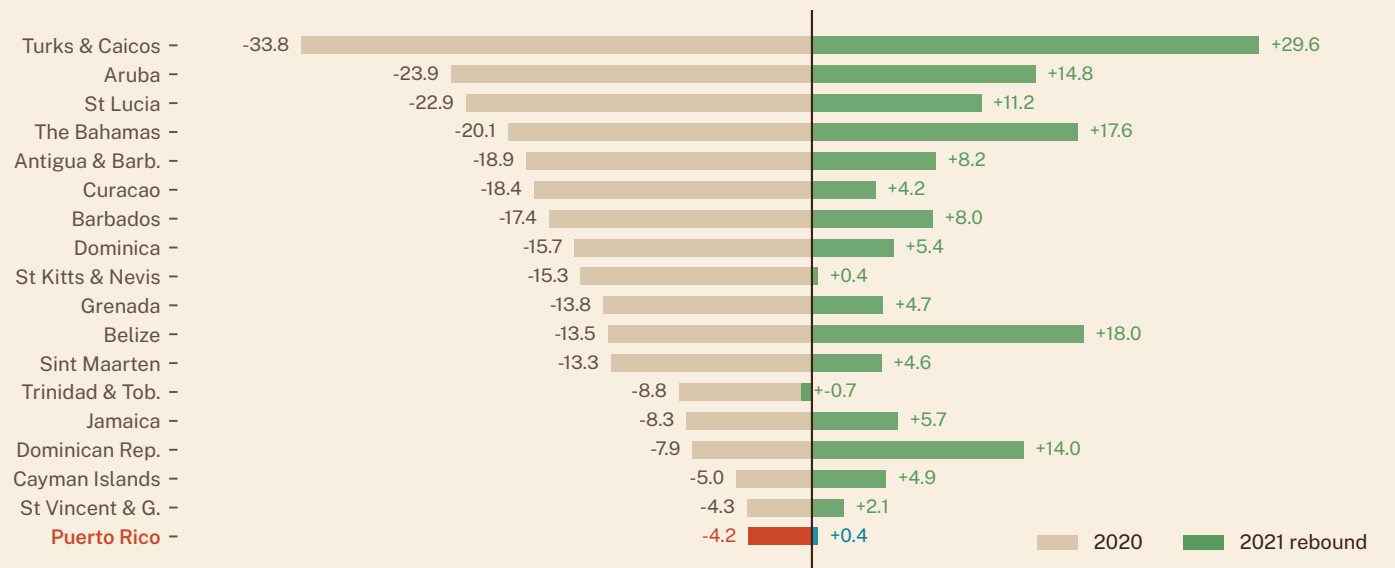
Real GDP contraction in 2020: Puerto Rico against the Turks and Caicos Islands. Cayman, the other diversified economy in the region, fell 5.0 per cent.

Contracción del PIB real en 2020: Puerto Rico frente a las Islas Turcas y Caicos. Caimán, la otra economía diversificada de la región, cayó 5.0 por ciento.

World Bank World Development Indicators, ST.INT.ARVL and NY.GDP.MKTP.KD.ZG. Arrivals for Aruba, Barbados, Curacao, Sint Maarten, St Vincent and Haiti were not reported for 2020 and are therefore absent from the chart rather than estimated.

Then the money arrived, and it did not go everywhere

Después llegó el dinero, y no fue a todas partes



Real GDP growth, 2020 and the 2021 rebound. The depth of the fall was almost entirely a function of tourism dependence.

Crecimiento del PIB real, 2020 y el rebote de 2021. La profundidad de la caída fue casi enteramente función de la dependencia del turismo.

Most of these economies had recovered their 2020 losses in level terms within two years. But the volatility differential is permanent and it belongs in any yield assumption you make: a market that can lose a third of its output in a single year will do it again.

La mayoría de estas economías recuperaron sus pérdidas de 2020 en nivel dentro de dos años. Pero el diferencial de volatilidad es permanente y pertenece a cualquier supuesto de rendimiento que usted haga: un mercado que puede perder un tercio de su producto en un solo año lo volverá a hacer.

The property boom that followed was extremely uneven. The Turks & Caicos averaged about US\$710 million a year in sales across 2021 to 2024 against US\$282 million across 2017 to 2020 — a rise of 151 per cent, with the average price up 75 per cent. Puerto Rico's price index rose 12.0 per cent in 2021 alone. Barbadian land, on the same measure over the same period, did nothing whatsoever: the index was still below its 2015 base in 2023.

El auge inmobiliario que siguió fue extremadamente desigual. Turcas y Caicos promedió unos US\$710 millones anuales en ventas entre 2021 y 2024 frente a US\$282 millones entre 2017 y 2020 — un alza de 151 por ciento, con el precio promedio 75 por ciento arriba. El índice de precios de Puerto Rico subió 12.0 por ciento solo en 2021. El terreno barbadense, con la misma medida y en el mismo período, no hizo absolutamente nada: el índice seguía por debajo de su base de 2015 en 2023.

THE VISAS THAT WERE MEANT TO CHANGE EVERYTHING · LAS VISAS QUE IBAN A CAMBIARLO TODO

PROGRAMME · PROGRAMA	FROM · DESDE	TERM · PLAZO	FEE · TARIFA
Barbados Welcome Stamp	Jun 2020	12 months, renewable	US\$2,000 individual / US\$3,000 family
Montserrat Remote Work Stamp	2021	1 year	US\$500 single / US\$750 family
Cayman Islands Global Citizen Concierge	2020	up to 2 years	not published
Antigua & Barbuda Nomad Digital Residence	2020	not published	not published
Bermuda Work from Bermuda	2020	not published	not published
Dominica Work In Nature	2021	not published	not published

Not one of these governments has published an uptake figure. We looked. Barbados and Montserrat publish their fee and income thresholds; the other four publish the programme and nothing measurable. Treat the remote-work visa wave as a real policy response with an unknown effect, because that is exactly what the public record supports.

Ninguno de estos gobiernos ha publicado cifras de acogida. Lo buscamos. Barbados y Montserrat publican su tarifa y su umbral de ingreso; los otros cuatro publican el programa y nada medible. Trate la ola de visas de trabajo remoto como una respuesta de política real con efecto desconocido, porque es exactamente lo que sostiene el registro público.

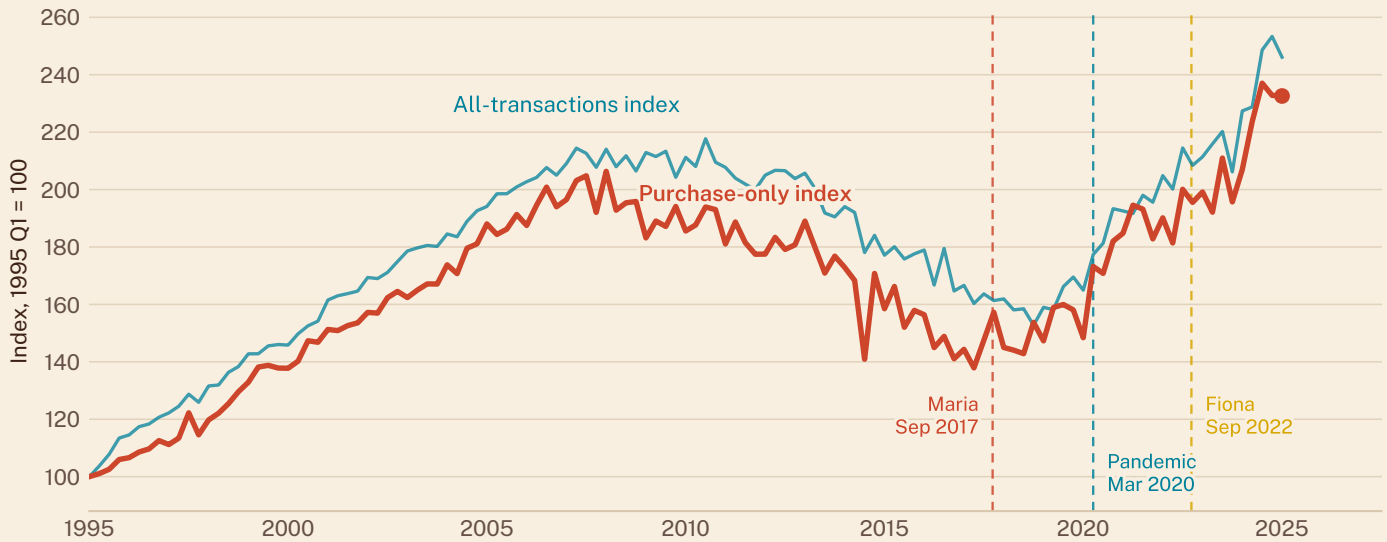
World Bank World Development Indicators. Turks & Caicos Sotheby's International Realty year in review, 30 January 2025. Terra Caribbean Barbados Land Price Index 2024. Government programme pages for Barbados and Montserrat; the remaining four programmes are confirmed to exist but publish no fee or duration schedule we could retrieve.

Only one Caribbean market publishes a proper price index

This is the single most important methodological fact in the report, and it is worth stating plainly before any chart appears. Puerto Rico has a quarterly, hedonic, thirty-year house price index published by a United States federal agency. Jamaica's central bank built one and stopped publishing it in 2016. Everywhere else in this report is measured through brokerage reports, single-agency books of business, listing portals — or nothing at all.

Solo un mercado caribeño publica un índice de precios en regla

Este es el hecho metodológico más importante del informe, y conviene decirlo con claridad antes de que aparezca gráfico alguno. Puerto Rico tiene un índice trimestral, hedónico y de treinta años de precios de vivienda publicado por una agencia federal estadounidense. El banco central de Jamaica construyó uno y dejó de publicarlo en 2016. Todo lo demás en este informe se mide con informes de corretaje, libros de una sola agencia, portales de anuncios — o nada en absoluto.



FHFA house price index for Puerto Rico. The purchase-only series is the cleaner measure; the all-transactions series includes refinance appraisals. Both are developmental indices and subject to revision.

Índice FHFA de precios de vivienda para Puerto Rico. La serie de solo compraventas es la medida más limpia; la de todas las transacciones incluye tasaciones de refinanciamiento. Ambas son índices en desarrollo y sujetas a revisión.

Read the shape rather than the level. Puerto Rico's index fell for eleven consecutive years from 2007, bottomed at 146.41 in 2018 — after María, not before it — and then rose 58.9 per cent to 232.59 by the first quarter of 2025. The 2020 to 2021 acceleration is visible and steep. So is the fact that the recovery began before the pandemic and was already underway in 2019.

The median sale price agrees from a different direction: US\$300,600 in June 2025 against US\$240,000 a year earlier, a rise of 25 per cent.

Lea la forma antes que el nivel. El índice de Puerto Rico cayó once años consecutivos desde 2007, tocó fondo en 146.41 en 2018 — después de María, no antes — y luego subió 58.9 por ciento hasta 232.59 en el primer trimestre de 2025. La aceleración de 2020 a 2021 es visible y pronunciada. También lo es el hecho de que la recuperación empezó antes de la pandemia y ya estaba en marcha en 2019.

El precio mediano de venta coincide desde otro ángulo: US\$300,600 en junio de 2025 frente a US\$240,000 un año antes, un alza de 25 por ciento.

The all-transactions series, in teal, includes refinance appraisals and therefore covers more of the housing stock but is noisier. Both series are labelled developmental by the agency that publishes them and both are subject to revision, which is worth knowing before anybody quotes a single quarter at you as though it were settled.

Note also where the bottom of the cycle sits. The index troughed in 2018, a year *after* María, and the recovery was already running in 2019 before the pandemic arrived. The storm did not cause the recovery and the pandemic did not start it. Both accelerated something that was already turning.

La serie de todas las transacciones, en azul verdoso, incluye tasaciones de refinanciamiento y por tanto cubre más del inventario habitacional, pero es más ruidosa. La agencia que las publica califica ambas series de experimentales y ambas están sujetas a revisión, cosa que conviene saber antes de que alguien le cite un solo trimestre como si fuera definitivo.

Note también dónde está el fondo del ciclo. El índice tocó fondo en 2018, un año *después* de María, y la recuperación ya corría en 2019 antes de que llegara la pandemia. La tormenta no causó la recuperación y la pandemia no la inició. Ambas aceleraron algo que ya estaba girando.

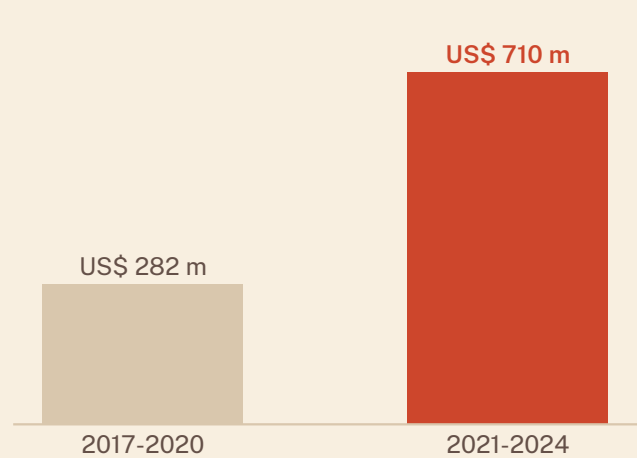
FHFA House Price Index for Puerto Rico, purchase-only and all-transactions, developmental indices, series truncated at 2025 Q1. Median sale price: HUD Comprehensive Housing Market Analysis, Puerto Rico, as of 1 July 2025, on Commissioner of Financial Institutions data. Terra Caribbean Barbados Land Price Index 2024, published 27 September 2024.

DIVERGENCE

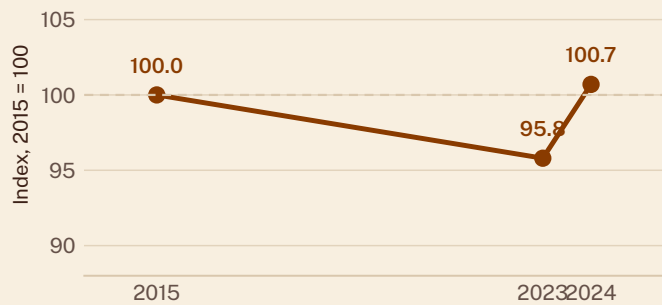
The same three years produced a 151 per cent rise and no rise at all

Put these two charts next to each other and the phrase "the Caribbean property market" stops being usable. Over the same period, in the same sea, one market's average annual sales volume rose by half again as much as it had been, and another market's land was still below where it stood in 2015.

Average annual sales volume



Turks and Caicos, four-year averages. This is the clearest quantification of the pandemic step-change anywhere in the region.



Terra Caribbean Barbados Land Price Index. Median price per square foot of vacant land sales; the 2024 reading covers the year to June.

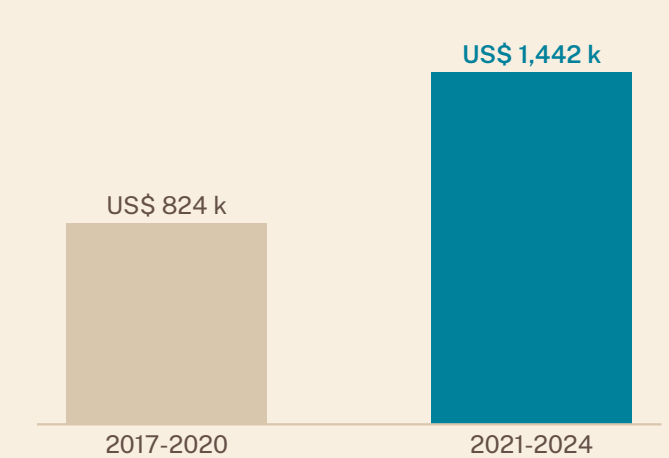
Índice de precios de terreno de Terra Caribbean, Barbados. Precio mediano por pie cuadrado de ventas de terreno; la lectura de 2024 cubre el año hasta junio.

DIVERGENCIA

Los mismos tres años produjeron un alza de 151 por ciento y ninguna alza

Ponga estos dos gráficos uno al lado del otro y la frase "el mercado inmobiliario del Caribe" deja de ser utilizable. En el mismo periodo, en el mismo mar, el volumen medio anual de ventas de un mercado subió una vez y media lo que era, y el terreno de otro seguía por debajo de donde estaba en 2015.

Average price



Turcas y Caicos, promedios de cuatro años. Es la cuantificación más clara del salto pandémico en toda la región.

Barbadian land was still four per cent below its 2015 level in 2023 and only regained the 2015 base in the first half of 2024. There was no pandemic run-up in Barbadian land at all. Anyone who tells you the Caribbean boomed has not looked at Barbados.

El terreno barbadense seguía un cuatro por ciento por debajo de su nivel de 2015 en 2023 y solo recuperó la base de 2015 en el primer semestre de 2024. No hubo carrera pandémica alguna en el terreno barbadense. Quien le diga que el Caribe tuvo un auge no ha mirado Barbados.

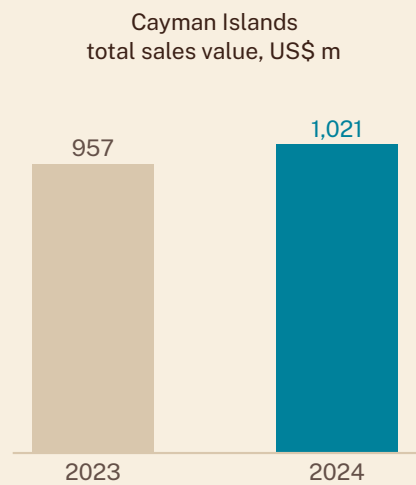
Which of those two you would rather have bought in 2019 depends entirely on what you were buying for. If you wanted appreciation, the answer is obvious and you have missed it. If you wanted a stable entry price into a market that never overheated, the answer is the other one, and it is still there.

Cuál de los dos habría preferido comprar en 2019 depende enteramente de para qué compraba. Si quería revalorización, la respuesta es obvia y ya se le pasó. Si quería un precio de entrada estable en un mercado que nunca se recalentó, la respuesta es el otro, y sigue ahí.

Turks & Caicos Sotheby's International Realty market reports, 2014-2025, from the TCI MLS. Volumes in USD millions. Terra Caribbean Barbados Land Price Index 2024, published 27 Sep 2024. Median price per square foot of vacant land sales, 2015 = 100. The 2024 reading covers the year to June.

What the brokerages report, and what it is worth

Every figure on this page comes from a brokerage or a multiple listing service rather than a statistical agency. That does not make it wrong — the Cayman and Turks & Caicos data are drawn from their national MLS systems and are the best record that exists. It does mean the coverage is whatever the publisher chose to cover, and the scope can change between reports. Where a publisher's own archive contradicts itself, we say so.



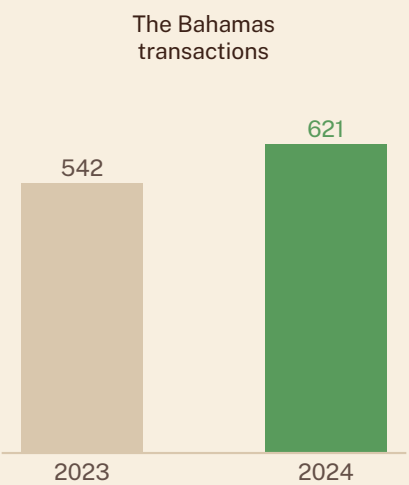
Three markets, three different stories in the same two years.

Cayman did more deals for more money in 2024 than in 2023 — 861 transactions worth US\$1.021 billion against 727 worth US\$957 million — while the average price fell from US\$1.316 million to US\$1.185 million. More activity at lower average values is a broadening market, not a weakening one.

Caimán hizo más operaciones por más dinero en 2024 que en 2023 — 861 transacciones por US\$1,021 millones frente a 727 por US\$957 millones — mientras el precio promedio caía de US\$1.316 millones a US\$1.185 millones. Más actividad a valores promedio más bajos es un mercado que se ensancha, no que se debilita.

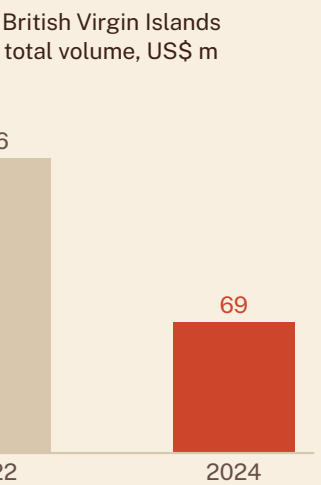
Lo que reportan las corredurías, y cuánto vale

Cada cifra de esta página viene de una correduría o de un servicio de listado múltiple, no de una agencia estadística. Eso no la hace incorrecta — los datos de Caimán y de Turcas y Caicos salen de sus sistemas MLS nacionales y son el mejor registro que existe. Sí significa que la cobertura es la que el editor decidió cubrir, y que el alcance puede cambiar entre informes. Donde el archivo de un editor se contradice a sí mismo, lo decimos.



Tres mercados, tres historias distintas en los mismos dos años.

The British Virgin Islands went the other way, and hard. Total volume fell from US\$156 million in 2022 to US\$69 million in 2024, a decline of 56 per cent. Non-belonger sales numbered twenty-two in 2024, the lowest since 2012. When 12 per cent stamp duty, a three- to nine-month licence and a local advertising requirement meet a softer market, the foreign buyer simply stops appearing.

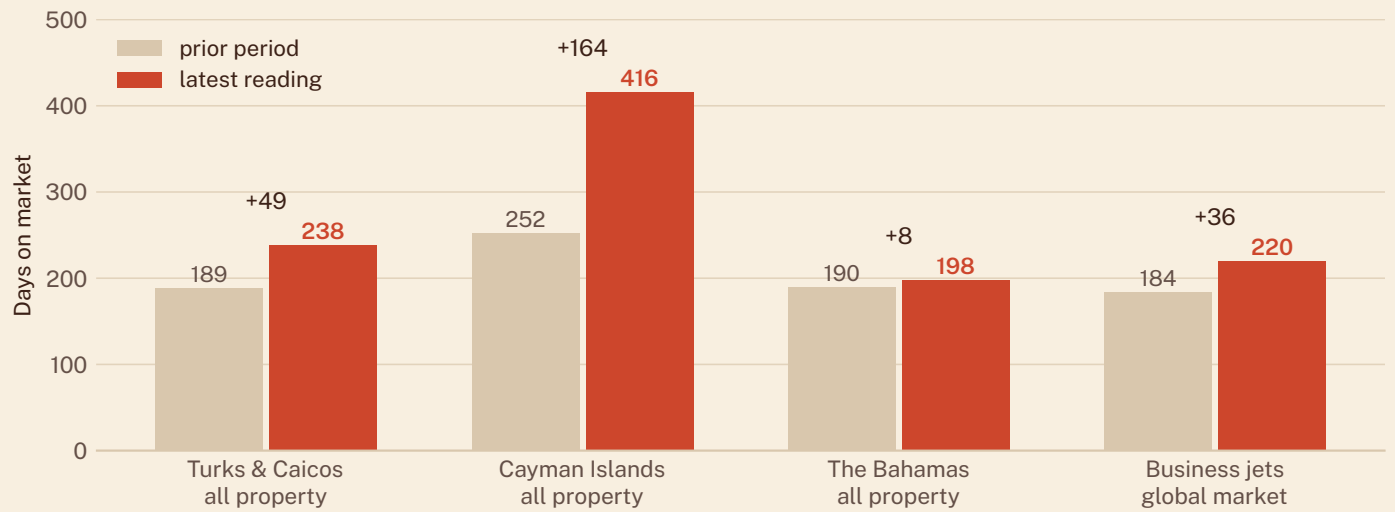


Las Islas Vírgenes Británicas fueron en dirección contraria, y con fuerza. El volumen total cayó de US\$156 millones en 2022 a US\$69 millones en 2024, un descenso de 56 por ciento. Las ventas a no pertenecientes fueron veintidós en 2024, el número más bajo desde 2012. Cuando un sello del 12 por ciento, una licencia de tres a nueve meses y una obligación de anuncio local se encuentran con un mercado más flojo, el comprador extranjero sencillamente deja de aparecer.

Turks & Caicos Sotheby's International Realty market reports on TCI MLS data; the four-year averages are used in preference to the single-year series because the publisher's own archive gives conflicting figures for 2019 and 2020 — see page 61. Property Cayman year-end review, 24 January 2025, on CIREBA MLS data. Smiths Gore Market Insights for the British Virgin Islands; only the 2022 and 2024 endpoints are published and we have not interpolated between them. Graham Real Estate on Bahamas MLS data.

Prices holding, liquidity draining

Four independent markets, measured by four different publishers using four different methods, turned the same way in the twelve months to July 2025. Prices up or flat. Inventory up. Transaction counts down. Time to sell sharply longer. That combination is a recognisable stage in a cycle and it is worth naming.



Days on market, latest reading against the prior comparable period. The business jet figure is included because it moved the same way at the same time.

Precios que aguantan, liquidez que se drena

Cuatro mercados independientes, medidos por cuatro editores distintos con cuatro métodos distintos, giraron en la misma dirección en los doce meses hasta julio de 2025. Precios al alza o planos. Inventario al alza. Número de transacciones a la baja. Tiempo de venta claramente más largo. Esa combinación es una etapa reconocible de un ciclo y merece que se le ponga nombre.

-13.4 % Turks and Caicos sales volume, first half of 2025 against 2024 <i>volumen de ventas de Turcas y Caicos, primer semestre de 2025 frente a 2024</i>	+10.8 % average sale price over the same period <i>precio promedio de venta en el mismo periodo</i>	+20 % MLS inventory, to US\$2.05 billion <i>inventario MLS, hasta US\$2,050 millones</i>	-8.9 % average business jet asking price, first half of 2025 <i>precio promedio pedido de jets ejecutivos, primer semestre de 2025</i>
---	---	--	--

The publisher of the Turks & Caicos data called it, in its own words, an inevitable recalibration period. We would put it slightly differently: asking prices are the last thing to move in any market, and they are still moving up here because sellers who bought in 2021 have no reason to accept less. The inventory and the days-on-market numbers are telling you what buyers actually think.

El editor de los datos de Turcas y Caicos lo llamó, con sus propias palabras, un inevitable periodo de recalibración. Nosotros lo diríamos algo distinto: los precios pedidos son lo último que se mueve en cualquier mercado, y aquí siguen subiendo porque quien compró en 2021 no tiene motivo para aceptar menos. Las cifras de inventario y de días en mercado le están diciendo lo que realmente piensan los compradores.

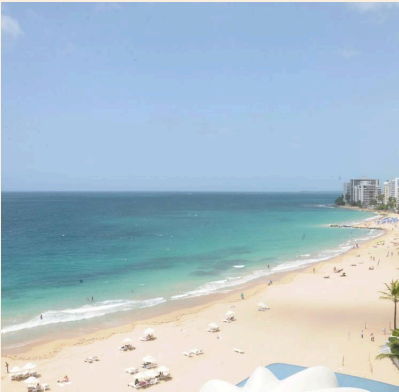
For a buyer this is a better moment than 2022 was, and a worse moment than 2019. You have more choice, more time and more negotiating room than at any point in three years. You do not have distressed pricing, because nothing in this cycle has forced anybody to sell. Underwrite accordingly: assume a long hold and assume the exit takes longer than the brochure implies.

Para un comprador este es un momento mejor que 2022 y peor que 2019. Tiene más selección, más tiempo y más margen de negociación que en ningún momento en tres años. No tiene precios de urgencia, porque nada en este ciclo ha obligado a nadie a vender. Suscriba en consecuencia: asuma una tenencia larga y asuma que la salida tarda más de lo que sugiere el folleto.

Turks & Caicos Sotheby's International Realty second quarter 2025 report, published 15 July 2025. Property Cayman second quarter 2025 review, published 9 July 2025. Graham Real Estate 2024 Bahamas overview. JETNET Mid-2025 Market Snapshot, published 29 July 2025.

Twelve markets, the same four questions

For each market we asked the same four things: what does the published price evidence say, how liquid is it, what does the weather do, and what would we tell a client. Where the answer is that nothing is published, that is the answer we print.



Puerto Rico Puerto Rico

United States,
unincorporated territory
Estados Unidos, territorio
no incorporado

PRICE PRECIO	The purchase-only FHFA index rose from 146.41 in 2018 to 232.59 in the first quarter of 2025, a gain of 58.9 per cent. The median sale price was US\$300,600 in June 2025 against US\$240,000 a year earlier.	El índice FHFA de solo compraventas subió de 146.41 en 2018 a 232.59 en el primer trimestre de 2025, un alza de 58.9 por ciento. El precio mediano de venta fue de US\$300,600 en junio de 2025 frente a US\$240,000 un año antes.
LIQUIDITY LIQUIDEZ	Sales ran at 12,550 in 2021 and 9,175 in 2024. Single-family permits halved from 7,600 in 2021 to 3,750 in the year to June 2025. Sales vacancy is 1.0 per cent.	Las ventas fueron 12,550 en 2021 y 9,175 en 2024. Los permisos unifamiliares cayeron a la mitad, de 7,600 en 2021 a 3,750 en el año hasta junio de 2025. La desocupación en venta es de 1.0 por ciento.
STORMS TORMENTAS	In the hurricane belt and unambiguously so. Maria in 2017, Fiona in 2022. The grid, not the wind, is the recurring failure.	Dentro del cinturón de huracanes, sin ambigüedad. María en 2017, Fiona en 2022. La red eléctrica, no el viento, es la falla recurrente.

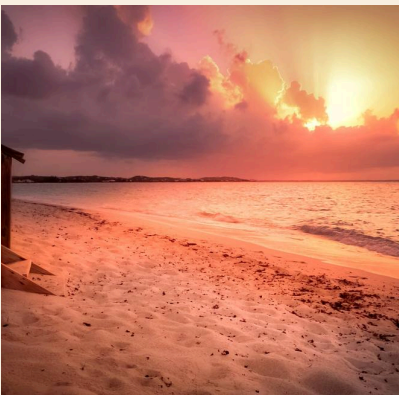
Our view. The only market in the region combining a long published price index, United States law, no landholding licence, sub-1 per cent government transfer charges and federal flood cover.

Nuestra opinión. El único mercado de la región que combina un índice de precios publicado y largo, ley estadounidense, ninguna licencia de tenencia de tierra, cargos gubernamentales de traspaso por debajo del 1 por ciento y cobertura federal contra inundación.

WHAT WE DO HERE · QUÉ HACEMOS AQUÍ

Direct. Buy-side search, sale mandates, letting and management, yacht and aircraft desk.

Directo. Búsqueda para compra, mandatos de venta, alquiler y gestión, mesa de yates y aeronaves.



Turks & Caicos Islas Turcas y Caicos

British Overseas Territory
Territorio Británico de
Ultramar

PRICE PRECIO	Average annual sales volume ran at about US\$710 million across 2021-24 against US\$282 million across 2017-20, a rise of 151 per cent, with the average price up 75 per cent to US\$1.44 million.	El volumen medio anual de ventas fue de unos US\$710 millones entre 2021 y 2024 frente a US\$282 millones entre 2017 y 2020, un alza de 151 por ciento, con el precio promedio subiendo 75 por ciento hasta US\$1.44 millones.
LIQUIDITY LIQUIDEZ	The first half of 2025 turned: volume down 13.4 per cent, average price up 10.8 per cent, inventory up 20 per cent and days on market out from 189 to 238. The publisher called it a recalibration.	El primer semestre de 2025 cambió de dirección: volumen a la baja 13.4 por ciento, precio promedio al alza 10.8 por ciento, inventario arriba 20 por ciento y días en mercado de 189 a 238. El propio editor lo llamó una recalibración.
STORMS TORMENTAS	In the belt. Irma crossed the islands in 2017 with damage above US\$500 million.	Dentro del cinturón. Irma cruzó las islas en 2017 con daños por encima de US\$500 millones.

Our view. The clearest documented luxury boom in the Caribbean, and the clearest documented inflection. No income, capital gains or property tax - but stamp duty reaches 10 per cent on Providenciales and the band applies to the whole value.

Nuestra opinión. El auge de lujo mejor documentado del Caribe, y también la inflexión mejor documentada. Sin impuesto sobre la renta, sobre ganancias de capital ni sobre la propiedad — pero el sello llega al 10 por ciento en Providenciales y la banda se aplica al valor completo.

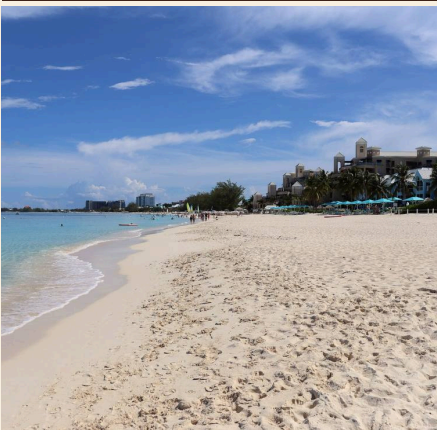
WHAT WE DO HERE · QUÉ HACEMOS AQUÍ

Direct on buy-side search and negotiation; conveyancing and letting through named Providenciales partners.

Directo en búsqueda y negociación; escrituración y alquiler con socios nombrados en Providenciales.

The Cayman Islands and the Bahamas

Las Islas Caimán y las Bahamas



Cayman Islands
Islas Caimán

British Overseas Territory
Territorio Británico de
Ultramar

PRICE PRECIO	861 transactions worth US\$1.021 billion in 2024 against 727 worth US\$957 million in 2023 - more deals, more money, and a lower average price, down from US\$1.316 m to US\$1.185 m.	861 transacciones por US\$1,021 millones en 2024 frente a 727 por US\$957 millones en 2023 — más operaciones, más dinero y un precio promedio menor, de US\$1.316 m a US\$1.185 m.
LIQUIDITY LIQUIDEZ	Days on market went from 252 in the first quarter of 2025 to 416 in the second. New listings fell from 512 to 322 over the same two quarters.	Los días en mercado pasaron de 252 en el primer trimestre de 2025 a 416 en el segundo. Los anuncios nuevos cayeron de 512 a 322 en esos mismos dos trimestres.
STORMS TORMENTAS	In the belt, though it has been spared the worst of the last decade.	Dentro del cinturón, aunque se ha librado de lo peor de la última década.

Our view. No property tax, no capital gains tax, no inheritance tax, no restriction on foreign ownership, and 7.5 per cent stamp duty. The cleanest tax position in the region, and priced accordingly.

Nuestra opinión. Sin impuesto sobre la propiedad, sin ganancias de capital, sin herencia, sin restricción a la propiedad extranjera, y un sello de 7.5 por ciento. La posición fiscal más limpia de la región, y valorada en consecuencia.

WHAT WE DO HERE • QUÉ HACEMOS AQUÍ

Buy-side search and negotiation through our Grand Cayman partner; we run the diligence ourselves.

Búsqueda y negociación con nuestro socio en Gran Caimán; la diligencia la hacemos nosotros.



The Bahamas
Las Bahamas

Independent
Independiente

PRICE PRECIO	621 transactions in 2024 against 542 in 2023, with the median rising from US\$400,000 to US\$432,000. Abaco averaged US\$710,000.	621 transacciones en 2024 frente a 542 en 2023, con la mediana subiendo de US\$400,000 a US\$432,000. Abaco promedió US\$710,000.
LIQUIDITY LIQUIDEZ	Days on market 198 in 2024, effectively flat on 190 the year before, but days to close fell sharply from 145 to 103.	Días en mercado de 198 en 2024, prácticamente igual a los 190 del año anterior, pero los días hasta el cierre cayeron con fuerza de 145 a 103.
STORMS TORMENTAS	Dorian in 2019 was a Category 5 that stalled over Abaco. Total impact was US\$3.4 billion, more than a quarter of national GDP, with housing alone at US\$1.49 billion.	Dorian en 2019 fue categoría 5 y se estancó sobre Abaco. El impacto total fue de US\$3,400 millones, más de una cuarta parte del PIB nacional, con la vivienda sola en US\$1,490 millones.

Our view. A deeds-registration jurisdiction with no state-guaranteed register - which is exactly why a real title insurance market exists there. Conveyance VAT is a flat 10 per cent for non-Bahamians.

Nuestra opinión. Una jurisdicción de registro de escrituras sin registro garantizado por el Estado — que es exactamente por qué allí existe un mercado real de seguro de título. El IVA de traspaso es un 10 por ciento fijo para el no bahameño.

WHAT WE DO HERE • QUÉ HACEMOS AQUÍ

Buy-side search including private islands; title work through Nassau counsel. Albany and Exuma berthing.

Búsqueda incluidas islas privadas; trabajo de título con abogados en Nasáu. Amarre en Albany y Exuma.

The British Virgin Islands and the Dominican Republic



Las Islas Vírgenes Británicas y la República Dominicana

British Virgin Islands Islas Vírgenes Británicas

British Overseas Territory
Territorio Británico de
Ultramar

PRICE PRECIO	Tortola homes averaged US\$619,000 and Virgin Gorda homes US\$1.17 million across 2018 to mid-2023. Hillside lots on Tortola traded at about US\$4.09 a square foot in 2024.	Las casas en Tortola promediaron US\$619,000 y en Virgin Gorda US\$1.17 millones entre 2018 y mediados de 2023. Los solares en ladera en Tortola se negociaron a unos US\$4.09 por pie cuadrado en 2024.
LIQUIDITY LIQUIDEZ	Total volume fell from US\$156 million in 2022 to US\$69 million in 2024, down 56 per cent. Non-belonger sales numbered twenty-two in 2024, the lowest since 2012. Time on market on Tortola runs to five and a half years.	El volumen total cayó de US\$156 millones en 2022 a US\$69 millones en 2024, un descenso de 56 por ciento. Las ventas a no pertenecientes fueron veintidós en 2024, el número más bajo desde 2012. El tiempo en mercado en Tortola llega a cinco años y medio.
STORMS TORMENTAS	Irma destroyed about a thousand vessels and 80 to 90 per cent of the charter fleet in 2017, and berths fell from 3,800 to 1,500.	Irma destruyó cerca de mil embarcaciones y entre el 80 y el 90 por ciento de la flota de chárter en 2017, y los amarres cayeron de 3,800 a 1,500.

Our view. Non-belonger stamp duty is 12 per cent against 4 per cent, the licence takes three to nine months and the property must be advertised locally first. Beautiful, and structurally hard to enter and leave.

Nuestra opinión. El sello para no pertenecientes es del 12 por ciento frente al 4 por ciento, la licencia tarda de tres a nueve meses y la propiedad debe anunciarse localmente primero. Hermosas, y estructuralmente difíciles de entrar y salir.

WHAT WE DO HERE • QUÉ HACEMOS AQUÍ

Buy-side search and licence management. Yacht base, charter placement and refit supervision.

Búsqueda y gestión de la licencia. Base de yates, colocación en chárter y supervisión de refit.



Dominican Republic República Dominicana

Independent
Independiente

PRICE PRECIO	Asking prices in May 2025 stood at about US\$2,202 a square metre for apartments, up 10.7 per cent on the year, and US\$1,760 for houses, up 11.6 per cent. Construction costs rose 5.3 per cent.	Los precios pedidos en mayo de 2025 rondaban los US\$2,202 por metro cuadrado en apartamentos, un alza de 10.7 por ciento interanual, y US\$1,760 en casas, un alza de 11.6 por ciento. Los costos de construcción subieron 5.3 por ciento.
LIQUIDITY LIQUIDEZ	No published transaction-count series for the resort corridor. The national figures are asking prices from a listing portal, not closed sales.	No existe serie publicada de número de transacciones para el corredor turístico. Las cifras nacionales son precios pedidos de un portal de anuncios, no ventas cerradas.
STORMS TORMENTAS	Largely outside the worst of the recent track, though not exempt.	En gran medida fuera de lo peor de la trayectoria reciente, aunque no exenta.

Our view. No restriction on foreign ownership, 3 per cent transfer tax, and the CONFOTUR regime removes transfer tax and property tax inside a certified tourism development. The largest tourism market in the region at 8.5 million arrivals.

Nuestra opinión. Sin restricción a la propiedad extranjera, 3 por ciento de impuesto de traspaso, y el régimen CONFOTUR elimina el traspaso y el impuesto sobre la propiedad dentro de un desarrollo turístico certificado. El mayor mercado turístico de la región con 8.5 millones de llegadas.

WHAT WE DO HERE • QUÉ HACEMOS AQUÍ

Buy-side search in the eastern corridor, CONFOTUR structuring, letting through resort operators.

Búsqueda en el corredor oriental, estructuración CONFOTUR, alquiler mediante operadores de resort.

Barbados and the US Virgin Islands

Barbados y las Islas Vírgenes de EE. UU.



Barbados
Barbados

Independent
Independiente

PRICE PRECIO	The Terra Caribbean land price index sat at 95.8 in 2023 against a base of 100 in 2015, and only regained the 2015 level in the first half of 2024 at 100.7.	El índice de precios de terreno de Terra Caribbean estaba en 95.8 en 2023 frente a una base de 100 en 2015, y solo recuperó el nivel de 2015 en el primer semestre de 2024, en 100.7.
LIQUIDITY LIQUIDEZ	Agency-level data shows properties sold up 34 per cent in 2024 and the list-to-sale discount narrowing to 3.2 per cent, the tightest in five years.	Los datos a nivel de agencia muestran propiedades vendidas un 34 por ciento arriba en 2024 y el descuento entre precio pedido y precio de venta reducido a 3.2 por ciento, el más estrecho en cinco años.
STORMS TORMENTAS	East of the main track and frequently spared, but Beryl came close in 2024.	Al este de la trayectoria principal y con frecuencia a salvo, pero Beryl pasó cerca en 2024.

Our view. The strongest counter-example to a Caribbean-wide boom. Barbadian land had no pandemic run-up at all. That is either a warning or an entry point, depending on why you are buying.

Nuestra opinión. El contraejemplo más fuerte a un auge caribeño generalizado. El terreno barbadense no tuvo carrera pandémica alguna. Eso es o una advertencia o un punto de entrada, según por qué esté comprando.

WHAT WE DO HERE • QUÉ HACEMOS AQUÍ

Buy-side search and Central Bank registration. Sale mandates through a Terra-affiliated partner.

Búsqueda y registro ante el Banco Central. Mandatos de venta con un socio afiliado a Terra.



US Virgin Islands
Islas Vírgenes de EE. UU.

United States,
unincorporated territory
Estados Unidos, territorio
no incorporado

PRICE PRECIO	The last published median was US\$225,900 for St Thomas and St Croix combined in 2016, with St John at US\$690,000. Nothing comparable has been published since.	La última mediana publicada fue de US\$225,900 para St Thomas y St Croix combinadas en 2016, con St John en US\$690,000. Nada comparable se ha publicado desde entonces.
LIQUIDITY LIQUIDEZ	Arrivals in 2024 stood 41.8 per cent above 2019, the third strongest recovery in the region. The property data has not kept pace with it.	Las llegadas en 2024 estuvieron 41.8 por ciento por encima de 2019, la tercera recuperación más fuerte de la región. Los datos de propiedad no la han seguido.
STORMS TORMENTAS	Irma and Maria together damaged 16,550 housing units, more than 28 per cent of the territory's entire housing inventory, and cost US\$10.8 billion.	Irma y María juntas dañaron 16,550 unidades de vivienda, más del 28 por ciento de todo el inventario habitacional del territorio, y costaron US\$10,800 millones.

Our view. United States law, the dollar, no landholding licence, the Economic Development Commission credit, and federal flood cover - with a data vacuum where the market statistics should be. Buy on inspection, not on published comparables.

Nuestra opinión. Ley estadounidense, el dólar, ninguna licencia de tenencia, el crédito de la Comisión de Desarrollo Económico y cobertura federal de inundación — con un vacío de datos donde deberían estar las estadísticas de mercado. Compre por inspección, no por comparables publicados.

WHAT WE DO HERE • QUÉ HACEMOS AQUÍ

Direct. Same customs zone as our Puerto Rico desk; buy-side, letting, marine and aviation.

Directo. Misma zona aduanera que nuestra mesa de Puerto Rico; compra, alquiler, náutica y aviación.

Jamaica and the Dutch Caribbean

Jamaica y el Caribe neerlandés



Jamaica
Jamaica

Independent
Independiente

PRICE PRECIO	The Bank of Jamaica's hedonic index shows national residential prices up 54.2 per cent between December 2008 and June 2016. The published series stops there.	El índice hedónico del Banco de Jamaica muestra los precios residenciales nacionales un 54.2 por ciento arriba entre diciembre de 2008 y junio de 2016. La serie publicada se detiene ahí.
LIQUIDITY LIQUIDEZ	No current public index and no published price per square foot for Montego Bay or Kingston.	No hay índice público actual ni precio por pie cuadrado publicado para Montego Bay o Kingston.
STORMS TORMENTAS	Beryl passed south of the island in July 2024 with damage put at US\$995 million.	Beryl pasó al sur de la isla en julio de 2024 con daños estimados en US\$995 millones.

Our view. Foreign buyers have the same rights as citizens and the register is Torrens. The problem is not the law, it is that the market has been statistically dark for nine years.

Nuestra opinión. Los compradores extranjeros tienen los mismos derechos que los ciudadanos y el registro es Torrens. El problema no es la ley, es que el mercado lleva nueve años estadísticamente a oscuras.

WHAT WE DO HERE • QUÉ HACEMOS AQUÍ

Buy-side search on request. We would want a local valuation before we quoted you a price.

Búsqueda a petición. Querríamos una tasación local antes de cotizarle un precio.



Aruba, Bonaire and Curacao
Aruba, Bonaire y Curazao

Kingdom of the Netherlands
Reino de los Países Bajos

PRICE PRECIO	No published index located for any of the three within our window.	No se localizó índice publicado para ninguna de las tres dentro de nuestra ventana de datos.
LIQUIDITY LIQUIDEZ	Curacao's arrivals in 2024 stood 51.1 per cent above 2019, the strongest recovery of any Caribbean destination.	Las llegadas de Curazao en 2024 estuvieron 51.1 por ciento por encima de 2019, la recuperación más fuerte de cualquier destino caribeño.
STORMS TORMENTAS	The lowest hurricane exposure in the Caribbean: a direct hit about once every 38.5 years and no recorded direct major-hurricane hit in a record running from 1871.	La menor exposición a huracanes del Caribe: un impacto directo cada 38.5 años aproximadamente y ningún impacto directo registrado de huracán mayor en un registro que arranca en 1871.

Our view. If storm exposure is the thing that keeps you awake, this is the answer to it. Civil-law notarial conveyancing, transfer tax 3 to 6 per cent, and Bonaire uses the US dollar.

Nuestra opinión. Si la exposición a tormentas es lo que le quita el sueño, esta es la respuesta. Traspaso notarial de derecho civil, impuesto de traspaso de 3 a 6 por ciento, y Bonaire usa el dólar estadounidense.

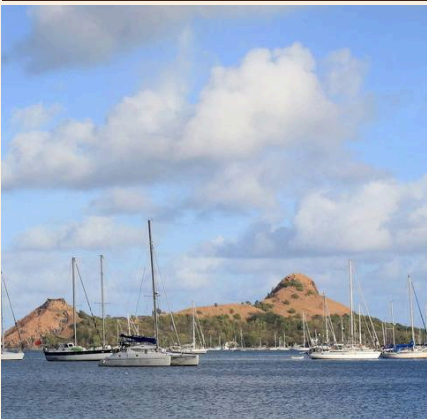
WHAT WE DO HERE • QUÉ HACEMOS AQUÍ

Buy-side search and notarial coordination. Our recommended base for storm-averse capital and for yachts.

Búsqueda y coordinación notarial. Nuestra base recomendada para capital averso a tormentas y para yates.

Grenada and the Leeward citizenship markets

Granada y los mercados de ciudadanía de Sotavento



Grenada and the Grenadines
Granada y las Granadinas

Independent
Independiente

PRICE PRECIO	No in-window published price series located. Alien Landholding Licence at 10 per cent of price on entry and a 15 per cent seller's transfer tax for non-citizens on exit.	No se localizó serie de precios publicada dentro de la ventana. Licencia de tenencia para extranjeros del 10 por ciento del precio a la entrada y un impuesto de traspaso del vendedor del 15 por ciento para no ciudadanos a la salida.
LIQUIDITY LIQUIDEZ	Thin and licence-gated. St Vincent's Canouan and Mustique are the exception: no licence is required on either.	Delgada y condicionada por la licencia. Canouan y Mustique, en San Vicente, son la excepción: en ninguna de las dos se exige licencia.
STORMS TORMENTAS	Twenty years apart, two catastrophes. Ivan damaged over 90 per cent of Grenada's housing in 2004; Beryl destroyed 99 per cent of the buildings on Carriacou in 2024 at a cost of 16.5 per cent of GDP.	Con veinte años de diferencia, dos catástrofes. Iván dañó más del 90 por ciento de la vivienda de Granada en 2004; Beryl destruyó el 99 por ciento de los edificios de Carriacou en 2024 a un costo del 16.5 por ciento del PIB.

Our view. Grenada is the only Caribbean citizenship-by-investment country whose citizens can apply for the United States E-2 visa. Read our warning on page 26 before you price that into anything.

Nuestra opinión. *Granada es el único país caribeño con programa de ciudadanía por inversión cuyos ciudadanos pueden solicitar la visa E-2 de Estados Unidos. Lea nuestra advertencia en la página 26 antes de incorporar eso a cualquier cálculo.*

WHAT WE DO HERE • QUÉ HACEMOS AQUÍ

Buy-side search, landholding licence, and hurricane-season yacht basing south of the box.
Búsqueda, licencia de tenencia, y basamiento de yates en temporada al sur de la caja.



Antigua, St Kitts, Nevis and St Lucia
Antigua, San Cristóbal, Nieves y Santa Lucía

Independent
Independientes

PRICE PRECIO	No published price or volume data was obtainable for any of these four markets within our window. We say so rather than fill the space.	No fue posible obtener datos publicados de precio o volumen para ninguno de estos cuatro mercados dentro de nuestra ventana. Lo decimos en vez de rellenar el espacio.
LIQUIDITY LIQUIDEZ	Unknown, and that is itself the finding.	Desconocida, y eso mismo es el hallazgo.
STORMS TORMENTAS	Squarely in the belt. Irma's 155-knot core passed directly over Barbuda in September 2017 and the island was evacuated entirely.	De lleno en el cinturón. El núcleo de 155 nudos de Irma pasó directamente sobre Barbuda en septiembre de 2017 y la isla fue evacuada por completo.

Our view. These are the four markets where the citizenship programme, not the property, sets the price. An Alien Landholding Licence costs 5 per cent in Antigua and 10 per cent in St Kitts. Underwrite the passport and the building separately.

Nuestra opinión. *Estos son los cuatro mercados donde el programa de ciudadanía, y no la propiedad, fija el precio. Una licencia de tenencia cuesta 5 por ciento en Antigua y 10 por ciento en San Cristóbal. Suscriba el pasaporte y el edificio por separado.*

WHAT WE DO HERE • QUÉ HACEMOS AQUÍ

Buy-side search and licence management; citizenship applications through licensed agents, never by us.
Búsqueda y gestión de licencia; las solicitudes de ciudadanía, siempre por agentes licenciados, nunca por nosotros.

Twenty-four jurisdictions, the same six questions

Read the second column first. Eleven of the twenty-four jurisdictions here require a foreign buyer to obtain a licence before completing, and in several of them the licence is priced as a percentage of the purchase price rather than as a fee. That single column separates the region into two quite different markets, and it does not correlate with how attractive the beaches are.

JURISDICTION · JURISDICCIÓN	FOREIGN FREEHOLD · PLENO DOMINIO EXTRANJERO	LICENCE AND PROCESS · LICENCIA Y TRÁMITE	TRANSFER COST · COSTO DE TRASPASO	ANNUAL PROPERTY TAX · IMPUESTO ANUAL	CGT · GANANCIAS
Puerto Rico US unincorporated territory USD	Yes, unrestricted	None	About 0.15% stamps plus about 0.4% registry vouchers	CRIM: roughly 0.80-1.18% millage applied to about 11.83% of market value	US federal rules
US Virgin Islands US unincorporated territory USD	Yes, unrestricted	None	Not verified	Not verified	US federal rules
British Virgin Islands British Overseas Territory USD	Yes, with licence	Non-Belonger Land Holding Licence; three to nine months; property must be advertised locally for four weeks	12% stamp duty for non-belongers against 4% for belongers	Land tax and house tax; rates not verified	None
Cayman Islands British Overseas Territory KYD, pegged to USD	Yes, unrestricted	None	7.5% flat stamp duty on the higher of price or market value	None	None
Turks & Caicos British Overseas Territory USD	Yes, unrestricted	None	Providenciales: 6.5% to 10% by band, and the band applies to the whole value. Other islands 5% to 6.5%	None	None
The Bahamas Independent BSD, pegged to USD	Yes, with registration or permit	International Persons Landholding Act permit for undeveloped land; thirty-day determination	10% VAT on conveyance for non-Bahamians, customarily split with the seller	Owner-occupied 0% to 1% with a cap; vacant land held by a non-Bahamian 2% a year above US\$7,000	None
Barbados Independent BBD, pegged to USD	Yes; exchange-control registration required	None	Seller pays 2.5% property transfer tax and 1% stamp duty	Residential land tax 0% to 1%, capped	None
Antigua & Barbuda Independent XCD, pegged to USD	Yes, with licence	Alien Landholding Licence at 5% of price, about four months	10% total stamp duty: 2.5% buyer, 7.5% seller	Not verified	Not verified
St Kitts & Nevis Independent XCD, pegged to USD	Yes, with licence	Alien Landholding Licence at 10% of price, waived in some designated areas	6% freehold, 5% condominium; higher rates in designated zones - sources conflict	About US\$800 to US\$2,000 a year	None
Dominica Independent XCD, pegged to USD	Yes, with licence	Alien landholding at 10% of value above one acre	Buyer 2% stamp duty plus 1% assurance plus 2.5% judicial; seller 2.5%	Not verified	None
Grenada Independent XCD, pegged to USD	Yes, with licence	Alien Landholding Licence at 10% of price, one to six months	Buyer 1% stamp duty; seller 15% transfer tax for non-citizens against 5% for citizens	0.3% on buildings, 0.2% on land	Not verified
St Lucia Independent XCD, pegged to USD	Yes, with licence	Certificate of Eligibility US\$3,000 for one year or US\$10,000 for ten, plus a property fee by acreage	Buyer 2% stamp duty	0.25% to 0.4% residential	Not verified

Compiled from PwC Worldwide Tax Summaries, Global Property Guide buying guides, Legal 500 country chapters, Harneys (BVI, 4 Dec 2024), Ogier (Cayman, 16 May 2024), Lex Mundi (Anguilla, 16 Sep 2024), the Anguilla Department of Lands and Survey, the Bahamas Real Estate Association and the visitTCI stamp duty schedule. Where two sources give different figures the cell says so; nothing here has been averaged or smoothed.

Veinticuatro jurisdicciones, las mismas seis preguntas

Lea primero la segunda columna. Once de las veinticuatro jurisdicciones aquí exigen que un comprador extranjero obtenga una licencia antes de cerrar, y en varias de ellas la licencia se cobra como porcentaje del precio de compra y no como una tarifa. Esa sola columna separa la región en dos mercados bastante distintos, y no guarda relación con lo bonitas que sean las playas.

The Dutch, French and southern Caribbean

El Caribe neerlandés, francés y meridional

JURISDICTION · JURISDICCIÓN	FOREIGN FREEHOLD · PLENO DOMINIO EXTRANJERO	LICENCE AND PROCESS · LICENCIA Y TRÁMITE	TRANSFER COST · COSTO DE TRASPASO	ANNUAL PROPERTY TAX · IMPUESTO ANUAL	CGT · GANANCIAS
Dominican Republic Independent DOP, floating	Yes, unrestricted	None	3% transfer tax; eliminated inside a CONFOTUR-certified tourism development	IPI at 1% above a threshold; exempt under CONFOTUR	Not verified
Jamaica Independent JMD, floating	Yes, same rights as citizens	None	Seller pays 2% transfer tax; stamp duty a flat J\$5,000 - sources conflict	Flat to J\$300,000, then 0.75%	None
Aruba Dutch constituent country AWG, pegged to USD	Yes	None found	3% to Afl. 250,000, 6% above	0.6% flat for non-residents	Not verified
Curacao Dutch constituent country ANG, pegged to USD	Yes	None found	4% transfer tax, collected by the civil-law notary	0.4% to 0.6% of market value	Not verified
Sint Maarten Dutch constituent country ANG, pegged to USD	Yes	None found	4%	0.3%	Not verified
Bonaire Dutch special municipality USD	Yes	None	Not verified	Real estate tax at an effective 0.7%, 0.91% with the island surcharge; owner-occupied primary residence exempt	Not verified
Guadeloupe and Martinique French department, EU territory EUR	Yes, unrestricted	None	Resale about 7% to 8% in notaire costs; new build 2% to 3% plus 20% VAT	Taxe fonciere plus taxe d'habitation on second homes	19% plus social charges: 17.2% for non-EU, 7.5% for EEA-affiliated
Anguilla British Overseas Territory XCD, pegged to USD	Yes, with licence, and restricted	Alien Landholding Licence; maximum half an acre residential; a 2,000 sq ft house must be built within twelve to eighteen months; no sandy beachfront	12.5% for non-belongers against 5% for belongers, plus transfer fees - three readings of the rule exist	0.75% residential	None
Montserrat British Overseas Territory XCD, pegged to USD	Yes, with licence	Alien Landholding Licence at the greater of US\$2,500 or 5%, four to eight weeks	2.75% transfer and stamp	0.05% on land, 0.025% on buildings	Not verified
Belize Independent BZD, pegged to USD	Yes, fully unrestricted including beachfront	None	8% for a foreign buyer, 5% for Belizean and CARICOM nationals	1% to 1.5% of assessed land value	Sources conflict
Trinidad & Tobago Independent TTD, managed	Yes, within acreage limits	No licence up to one acre residential or five commercial. Tobago: a licence for any land since February 2007	Not verified	Not verified	Not verified
St Vincent & the Grenadines Independent XCD, pegged to USD	Yes, with licence	Alien Landholding Licence, EC\$2,500, three to four months; not required on Canouan or Mustique	5% stamp duty	0.008% for individuals	None

Compiled from PwC Worldwide Tax Summaries, Global Property Guide buying guides, Legal 500 country chapters, Harneys (BVI, 4 Dec 2024), Ogier (Cayman, 16 May 2024), Lex Mundi (Anguilla, 16 Sep 2024), the Anguilla Department of Lands and Survey, the Bahamas Real Estate Association and the visitTCI stamp duty schedule. Where two sources give different figures the cell says so; nothing here has been averaged or smoothed.

Two structural points about this second group. The four Dutch jurisdictions and the two French departments run civil-law notarial conveyancing, in which a public officer executes the deed and collects the transfer tax — which is why the tax in those places is not avoidable and why the transaction is, in our experience, the most predictable in the region. And Belize is the only jurisdiction in this report where a foreigner may buy beachfront freehold with no licence, no cap and no build obligation of any kind.

Dos puntos estructurales sobre este segundo grupo. Las cuatro jurisdicciones neerlandesas y los dos departamentos franceses operan traspaso notarial de derecho civil, en el que un funcionario público otorga la escritura y recauda el impuesto de traspaso — razón por la cual el impuesto allí no es evitable y por la que la transacción es, en nuestra experiencia, la más predecible de la región. Y Belice es la única jurisdicción de este informe donde un extranjero puede comprar en pleno dominio frente a la playa sin licencia, sin tope y sin obligación de construir de ningún tipo.

Three kinds of land register, and what each one costs you

This is the part of a Caribbean transaction that most buyers skip and most disputes turn on. There are three systems in use across the region and they are not equivalent. Which one you are in determines how long due diligence takes, what it costs, what can go wrong afterwards and whether title insurance is worth buying.

WHAT KIND OF REGISTER IS IT · QUÉ CLASE DE REGISTRO ES

Title by registration, with a state indemnity. Cayman, the Turks & Caicos, Jamaica and the Dominican Republic. The register is the title. Searching is quick, cheap and close to conclusive; overriding interests remain the residual risk.

Deeds registration. The Bahamas runs unregistered conveyancing on the pre-1925 English model. Title is proved by an unbroken documentary chain back to a good root of at least thirty years, searched across the Registry of Deeds, the Supreme Court civil registry and the Companies Registry — and, for any non-Bahamian acquisition after 1 November 1983, with the correct landholding approval attached.

Civil-law notarial. Puerto Rico, the Dutch islands and the French departments. The notary is a public officer who executes the deed, retains the original and — in the Dutch and French systems — collects and remits the transfer tax. Structurally the safest of the three, and the reason the transfer tax in those jurisdictions is not avoidable.

Título por registro, con indemnización estatal. Caimán, Turcas y Caicos, Jamaica y República Dominicana. El registro es el título. La búsqueda es rápida, barata y casi concluyente; los intereses prevaecientes quedan como riesgo residual.

Registro de escrituras. Bahamas opera traspaso no registrado al modelo inglés anterior a 1925. El título se prueba por una cadena documental ininterrumpida hasta una raíz buena de al menos treinta años, buscada en el Registro de Escrituras, el registro civil del Tribunal Supremo y el Registro de Sociedades — y, para toda adquisición por un no bahameño posterior al 1 de noviembre de 1983, con la aprobación de tenencia correspondiente adjunta.

Notarial de derecho civil. Puerto Rico, las islas neerlandesas y los departamentos franceses. El notario es un funcionario público que otorga la escritura, conserva el original y — en los sistemas neerlandés y francés — recauda y remite el impuesto de traspaso. Estructuralmente el más seguro de los tres, y la razón por la que en esas jurisdicciones el impuesto de traspaso no es evitable.

Tres clases de registro de la propiedad, y lo que cuesta cada una

Esta es la parte de una transacción caribeña que la mayoría de los compradores se salta y sobre la que giran la mayoría de las disputas. Hay tres sistemas en uso en la región y no son equivalentes. En cuál esté determina cuánto tarda la diligencia debida, cuánto cuesta, qué puede salir mal después y si vale la pena comprar seguro de título.

TITLE INSURANCE · SEGURO DE TÍTULO

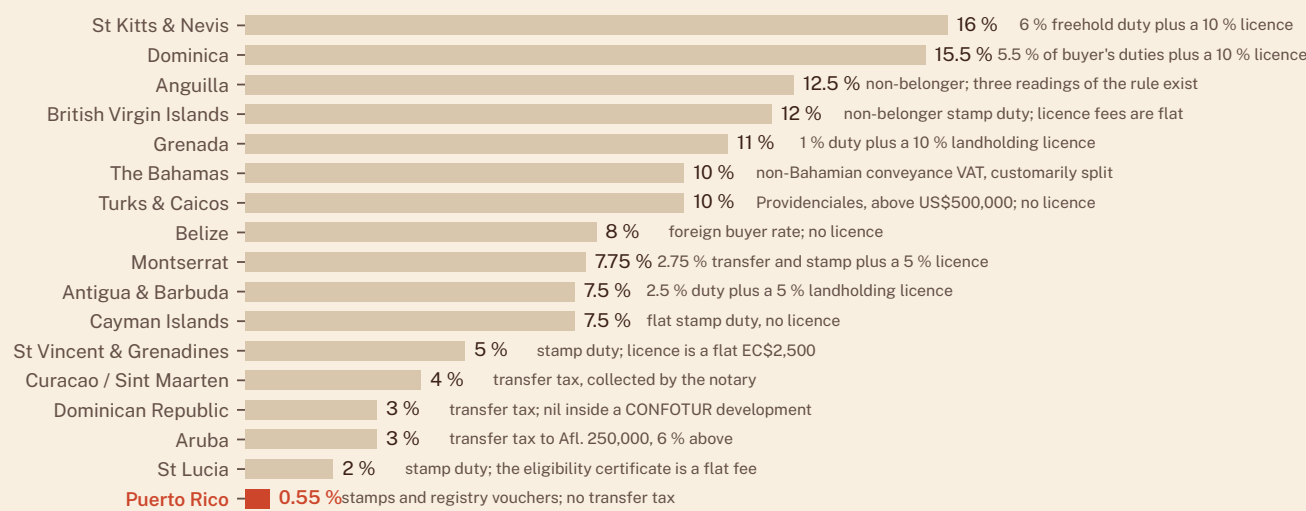
Title insurance is not a substitute for good title. It is a substitute for a reliable register, and its value is inversely proportional to the quality of the land registration system. It is therefore needed most exactly where it is hardest to obtain.	El seguro de título no sustituye a un buen título. Sustituye a un registro fiable, y su valor es inversamente proporcional a la calidad del sistema de registro. Por eso se necesita más precisamente donde es más difícil de conseguir.
--	--

JURISDICTION · JURISDICCIÓN	AVAILABILITY · DISPONIBILIDAD
Puerto Rico	Mature and regulated. Agents licensed in the territory issue policies at filed and approved rates.
The Bahamas	Available through agents of international underwriters. The attorney certifies marketability to the insurer, who covers up to the purchase price.
Cayman Islands	Extremely limited scope, because the register carries a state indemnity and the product is largely redundant.
Everywhere else	Not verified. We could not establish availability and will not assert it.

A gap we could not close. Adverse possession and prescription periods are a genuine practical problem across this region and we could not verify the limitation period for a single jurisdiction from a citable source. Do not take this section from memory or from a broker. Ask a local attorney for the statutory period in writing.	Un vacío que no pudimos cerrar. La usucapión y los plazos de prescripción son un problema práctico real en esta región y no pudimos verificar el plazo para ni una sola jurisdicción desde una fuente citable. No tome esta sección de memoria ni de un corredor. Pídale a un abogado local el plazo legal por escrito.
---	--

The entry cost varies by a factor of more than twenty

This chart shows government charges on the way in: transfer tax, stamp duty and, where one exists, the alien landholding licence expressed as the percentage of price it actually costs. It excludes legal fees and agent commission, which are broadly comparable across the region. On a one-million-dollar purchase the difference between the top and the bottom of this chart is roughly one hundred and fifteen thousand dollars, paid before you have owned anything for a single day.



Government charges borne by a foreign buyer on acquisition, per cent of price, including any alien landholding licence priced as a percentage. Seller-paid taxes, legal fees and agent commission are excluded. Barbados and Jamaica are absent because the transfer tax there falls on the seller.

Two structural traps are worth naming. First, in the Turks & Caicos the stamp duty band applies to the entire value, not marginally: a purchase at US\$501,000 on Providenciales attracts 10 per cent on the whole sum, while one at US\$499,000 attracts 8 per cent. There is a cliff at each threshold and it is worth knowing where the cliffs are.

Vale la pena nombrar dos trampas estructurales. Primera: en Turcas y Caicos la banda del sello se aplica al valor completo, no marginalmente: una compra de US\$501,000 en Providenciales atrae el 10 por ciento sobre la suma entera, mientras que una de US\$499,000 atrae el 8 por ciento. Hay un precipicio en cada umbral y conviene saber dónde están.

Compiled from the jurisdiction comparison on pages 22 and 23. Anguilla is shown at 12.5 per cent, which is the reading we consider most likely; two other readings of the same rule exist and are set out on page 61. In Antigua the seller additionally pays 7.5 per cent stamp duty and in Grenada 15 per cent transfer tax; neither is shown here because neither is charged to the buyer, but both are priced into what a seller will accept.

El costo de entrada varía por un factor de más de veinte

Este gráfico muestra los cargos gubernamentales a la entrada: impuesto de traspaso, sello y, donde existe, la licencia de tenencia para extranjeros expresada como el porcentaje del precio que realmente cuesta. Excluye honorarios legales y comisión, que son en general comparables en toda la región. Sobre una compra de un millón de dólares, la diferencia entre la parte alta y la baja de este gráfico es de unos ciento quince mil dólares, pagados antes de haber sido dueño de nada un solo día.

Cargos gubernamentales que soporta un comprador extranjero en la adquisición, por ciento del precio, incluida toda licencia de tenencia cobrada como porcentaje. Se excluyen los impuestos a cargo del vendedor, los honorarios legales y la comisión. Barbados y Jamaica no aparecen porque allí el impuesto de traspaso recae en el vendedor.

Second, the exit is not symmetrical with the entry. Grenada charges a seller's transfer tax of 15 per cent to a non-citizen against 5 per cent to a citizen; Antigua splits a 10 per cent stamp duty 2.5 to the buyer and 7.5 to the seller. If you are modelling a hold period, model both ends of it, and note that in several of these jurisdictions the exit is the expensive half.

Segunda: la salida no es simétrica con la entrada. Granada cobra un impuesto de traspaso del vendedor del 15 por ciento a un no ciudadano frente al 5 por ciento a un ciudadano; Antigua reparte un sello del 10 por ciento en 2.5 para el comprador y 7.5 para el vendedor. Si modela un periodo de tenencia, modele ambos extremos, y note que en varias de estas jurisdicciones la salida es la mitad cara.

Five countries sell citizenship. They agreed a floor price in 2024.

St Kitts and Nevis has run the oldest programme in the world since 1984. Dominica, Antigua and Barbuda, Grenada and St Lucia followed. In March 2024 all five signed a Memorandum of Agreement setting a minimum price of US\$200,000 across every route with effect from 1 July 2024, making discounting an offence and constituting a seven-member regulatory commission — including the Eastern Caribbean Central Bank — to police it. That was the industry's own response to external pressure, and understanding the pressure is more important than memorising the thresholds.

Cinco países venden ciudadanía. Acordaron un precio mínimo en 2024.

San Cristóbal y Nieves opera el programa más antiguo del mundo desde 1984. Dominica, Antigua y Barbuda, Granada y Santa Lucía siguieron. En marzo de 2024 los cinco firmaron un Memorando de Acuerdo que fija un precio mínimo de US\$200,000 en todas las vías con efecto del 1 de julio de 2024, convierte el descuento en infracción y constituye una comisión reguladora de siete miembros — incluido el Banco Central del Caribe Oriental — para vigilarlo. Esa fue la respuesta del propio sector a la presión externa, y entender la presión importa más que memorizar los umbrales.

COUNTRY · PAÍS	FUND ROUTE · VÍA DE FONDO	REAL ESTATE ROUTE · VÍA INMOBILIARIA	HOLDING · TENENCIA	RESIDENCE · RESIDENCIA
St Kitts & Nevis programme since 1984	US\$250,000 Sustainable Island State Contribution	US\$325,000 approved development; US\$600,000 private sale	not verified	None
Dominica programme since 1993	US\$200,000 Economic Diversification Fund	US\$200,000	three years on the open market, five to another CBI investor	None
Antigua & Barbuda programme since 2013	US\$230,000 National Development Fund	US\$300,000 approved project	five years	five days in the first five years
Grenada programme since 2013	US\$235,000 National Transformation Fund	US\$270,000 plus a US\$50,000 contribution	five years if resold to another CBI investor	None
St Lucia programme since 2015	US\$240,000 National Economic Fund	US\$300,000	five years	None

St Kitts & Nevis Citizenship by Investment Unit; Henley & Partners programme pages; InvestmentVisa, Caribbean Memorandum of Agreement Implemented, 4 July 2024. Henley and InvestmentVisa disagree on the Antigua and St Kitts real-estate thresholds; where they do, the lower official figure is shown and the conflict is recorded in the data-gaps register on page 61.

THE PRESSURE ON THESE PROGRAMMES · LA PRESIÓN SOBRE ESTOS PROGRAMAS

The Vanuatu precedent 12 December 2024	The Council of the European Union did not suspend Vanuatu's Schengen visa exemption. It ended it, amending Regulation (EU) 2018/1806. The stated ground was Vanuatu's investor citizenship schemes and the security and migration risk the Council considered they created. This is a completed revocation, not a threat.
A broader suspension mechanism 2025	The revised EU visa suspension mechanism was adopted as Regulation (EU) 2025/11, widening the grounds on which the Union can suspend a visa waiver and naming investor-citizenship schemes explicitly.
United States posture as at July 2025	A travel-ban expansion touching citizenship-by-investment jurisdictions was under public discussion. No restriction had been imposed on any Caribbean programme as at the date of this edition, and we will not report one that had not happened.
The price floor as a stabiliser 1 July 2024	The five signatories agreed a US\$200,000 minimum across every route and made discounting an offence. A seven-member Interim Regulatory Commission, including the OECS Commission and the Eastern Caribbean Central Bank, was constituted to police it. This was the industry's own answer to the pressure above.

The Grenada E-2 route, and why we are cautious about it. Grenada is the only country running a Caribbean citizenship-by-investment programme whose citizens can apply for the United States E-2 treaty investor visa; the treaty dates from 1983. Jamaica and Trinidad & Tobago hold E-2 treaties but sell no citizenship. The E-2 gives an initial period of up to five years, renewable indefinitely while the business trades, spouse work authorisation and resident-rate schooling for children. Note carefully: United States law imposes a continuous bona fide residence requirement in the treaty country on applicants who acquired that citizenship by investment. We were unable to establish the enactment date of that restriction to our own satisfaction, and it is the difference between an E-2 next month and an E-2 in three years. Do not act on the Grenada-to-E-2 route without a current written opinion from a United States immigration attorney.

La vía E-2 de Granada, y por qué somos cautelosos. Granada es el único país caribeño con programa de ciudadanía por inversión cuyos ciudadanos pueden solicitar la visa E-2 de inversionista por tratado de Estados Unidos; el tratado data de 1983. Jamaica y Trinidad y Tobago tienen tratados E-2 pero no venden ciudadanía. La E-2 otorga un periodo inicial de hasta cinco años, renovable indefinidamente mientras la empresa opere, autorización de trabajo para el cónyuge y escolarización a tarifa de residente para los hijos. Advertencia importante: la ley estadounidense impone un requisito de residencia continua de buena fe en el país del tratado a quienes adquirieron esa ciudadanía por inversión. No pudimos establecer a nuestra satisfacción la fecha de entrada en vigor de esa restricción, y es la diferencia entre una E-2 el mes que viene y una E-2 en tres años. No actúe sobre la vía Granada-E-2 sin una opinión escrita y vigente de un abogado de inmigración estadounidense.

The same house, two prices, depending on who is buying

In most of the world nationality affects whether you can get a mortgage. In this region it affects what the government charges you, what you are allowed to own, how long you wait, and in one case whether you may buy beachfront at all. These are not obscure rules — they are published rates, and they are among the largest single line items in a Caribbean transaction.

Belize	CARICOM nationals pay 5% transfer tax; other foreigners pay 8%.	3 points
British Virgin Islands	Stamp duty is 4% for belongers and 12% for non-belongers.	3x
Anguilla	5% for belongers, 12.5% for non-belongers, plus an acreage cap, a mandatory build obligation and an outright bar on sandy beachfront.	2.5x plus
Grenada	The seller's transfer tax is 5% for a citizen and 15% for a non-citizen. This one bites on the way out, not on the way in.	3x on exit
The Bahamas	Conveyance VAT is a flat 10% for non-Bahamians where a Bahamian on the same US\$150,000 property pays 4%.	2.5x at the low end
Guadeloupe and Martinique	Social charges on rental income and gains run at 7.5% for an EEA-affiliated person and 17.2% for everyone else. Rental income at 27.5% against 37.2% to 47.2%.	the largest single spread in the region
Puerto Rico and the USVI	A United States citizen faces no immigration question at all, and no landholding licence exists for anyone.	no spread
Trinidad & Tobago	Since February 2007 a foreign investor needs a licence for any land in Tobago, whatever the acreage. The Trinidad allowance does not apply.	absolute
St Vincent & the Grenadines	No Alien Landholding Licence is required on Canouan or Mustique. That is a structural reason those two islands trade where they do.	carve-out

None of these differentials is hidden. They are published rates, and in several jurisdictions they are the largest single line item in the transaction after the price itself. What surprises people is not that they exist but how large they are: three times the duty in the British Virgin Islands, two and a half times in Anguilla with an acreage cap and a beachfront prohibition attached, and a nearly ten-point difference in social charges between an EEA-affiliated buyer and everybody else in the French departments.

La misma casa, dos precios, según quién compre

En la mayor parte del mundo la nacionalidad afecta si usted consigue una hipoteca. En esta región afecta lo que le cobra el gobierno, lo que se le permite poseer, cuánto espera y, en un caso, si puede comprar frente a la playa siquiera. No son normas oscuras — son tarifas publicadas, y están entre las partidas individuales más grandes de una transacción caribeña.

Ninguno de estos diferenciales está oculto. Son tarifas publicadas, y en varias jurisdicciones son la mayor partida individual de la transacción después del propio precio. Lo que sorprende a la gente no es que existan sino su tamaño: el triple de sello en las Islas Vírgenes Británicas, dos veces y media en Anguila con un tope de acres y una prohibición de frente de playa incorporadas, y una diferencia de casi diez puntos en cargas sociales entre un comprador vinculado al Espacio Económico Europeo y todos los demás en los departamentos franceses.

Buying residence without buying citizenship

Half a dozen jurisdictions in this report grant residence, rather than a passport, against a property purchase. These programmes attract far less scrutiny than the citizenship schemes and are correspondingly more stable — no European institution has threatened a visa waiver over a Cayman residency certificate. They are also, in several cases, considerably more expensive.

RESIDENCE BY INVESTMENT, WITHOUT A PASSPORT · RESIDENCIA POR INVERSIÓN, SIN PASAPORTE

JURISDICTION · JURISDICCIÓN	THRESHOLD · UMBRAL	TERMS · CONDICIONES
Cayman Islands	CI\$2,000,000	Certificate of Permanent Residence; issue fee CI\$100,000; annual quota of 250
Turks & Caicos	US\$1,000,000	Providenciales and West Caicos; US\$300,000 on the other islands
The Bahamas	US\$1,000,000	Raised from US\$750,000 on 1 January 2025; ten-year hold; ninety days a year
The Bahamas, accelerated	US\$1,500,000	About three weeks' processing
Anguilla	US\$750,000	Family of four; five-year no-sale condition
Montserrat	EC\$400,000	Real estate or on deposit; British Overseas Territories citizenship after five years
Barbados	US\$5,000,000	Special Entry Permit; minimum net worth rather than a property purchase

Compiled from the jurisdiction sources on pages 22 and 23, plus Ogier on Cayman residency, 16 May 2024, and the Bahamas Immigration (Amendment) (No. 2) Act 2024 as reported by Fragomen, 25 November 2024, and the UNCTAD Investment Policy Monitor.

Comprar residencia sin comprar ciudadanía

Media docena de jurisdicciones de este informe conceden residencia, y no un pasaporte, a cambio de una compra inmobiliaria. Estos programas atraen mucho menos escrutinio que los esquemas de ciudadanía y son, en consecuencia, más estables — ninguna institución europea ha amenazado una exención de visado por un certificado de residencia caimanés. También son, en varios casos, considerablemente más caros.

THE UNITED STATES POSITION · LA POSICIÓN ESTADOUNIDENSE

Puerto Rico and the US Virgin Islands are the only two jurisdictions in this report where a United States citizen faces no immigration question of any kind — no permit, no quota, no minimum investment, no residence condition, no holding period. They are also the only two where the National Flood Insurance Program operates. For a mainland buyer that combination is not a small advantage over a citizenship programme; it is a different category of transaction.

For a buyer who is not a United States person, the calculus is different and the citizenship programmes are a legitimate answer to a real problem. But underwrite the building and the passport separately. A US\$200,000 threshold is a legal minimum, not a valuation, and the resale market for property bought to reach a threshold is other people trying to reach the same threshold.

Puerto Rico y las Islas Vírgenes de EE. UU. son las dos únicas jurisdicciones de este informe donde un ciudadano estadounidense no enfrenta pregunta migratoria de ningún tipo — sin permiso, sin cuota, sin inversión mínima, sin condición de residencia, sin plazo de tenencia. También son las dos únicas donde opera el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones. Para un comprador del continente esa combinación no es una pequeña ventaja frente a un programa de ciudadanía; es otra categoría de transacción.

Para un comprador que no sea persona estadounidense el cálculo es distinto y los programas de ciudadanía son una respuesta legítima a un problema real. Pero suscriba el edificio y el pasaporte por separado. Un umbral de US\$200,000 es un mínimo legal, no una valoración, y el mercado de reventa de un inmueble comprado para alcanzar un umbral son otras personas intentando alcanzar el mismo umbral.

Twenty-one regimes designed to make you invest here

Almost every jurisdiction here has a statute whose purpose is to make a foreign investor's money more welcome. Most are aimed at developers and reach an individual villa or apartment buyer not at all. Seven do reach the individual, and one of those — Puerto Rico's Act 60 — is unlike anything else in the hemisphere. Read the final column first.

JURISDICTION AND STATUTE · JURISDICCIÓN Y LEY	WHAT IT GRANTS	QUÉ CONCEDE	DURATION AND THRESHOLD · DURACIÓN Y UMBRAL	REACHES AN INDIVIDUAL BUYER?
Puerto Rico Act 60-2019, the Incentives Code	Ch. 2: 0% on interest, dividends and post-arrival gains. Ch. 3: 4% on exported services, 2% for a new small business. Ch. 5 tourism: 4%. 75% off property tax.	<i>Cap. 2: 0% sobre intereses, dividendos y ganancias posteriores a la llegada. Cap. 3: 4% sobre servicios exportados, 2% para una nueva pequeña empresa. Cap. 5 turismo: 4%. 75% menos de contribución sobre la propiedad.</i>	15 years; Ch. 2 ends 31 Dec 2035 None for Chapter 2	Yes
US Virgin Islands Economic Development Programme	90% off income tax on certificated-business income. 100% off gross receipts, business property and plant excise. 1% customs on manufacturing inputs.	<i>90% menos de impuesto sobre el ingreso del negocio certificado. 100% menos sobre ingresos brutos, propiedad comercial y arbitrios de planta. 1% de aduana en insumos de manufactura.</i>	20 years, 30 on St Croix US\$100,000 and 10 resident employees	No
Dominican Republic Law 158-01 as amended — CONFOTUR	100% off income tax, the 3% transfer tax, the 1% annual IPI property tax, import duty and sales tax.	<i>100% menos de impuesto sobre la renta, el 3% de traspaso, el 1% anual de IPI, aranceles e impuesto sobre ventas.</i>	15 years from completion Project classified by CONFOTUR	Yes
Dominican Republic Law 171-07, pensioners and rentiers	Foreign pension and investment income exempt; 100% off transfer tax on a first home; 50% off the annual property tax.	<i>Pensión e ingresos de inversión del exterior exentos; 100% menos de traspaso en la primera vivienda; 50% menos del impuesto anual sobre la propiedad.</i>	While the permit is valid US\$1,500 or US\$2,000 a month from abroad	Yes
Barbados Tourism Development Act 2002	Duty and VAT free construction materials; 150% write-off on loan interest, training and marketing; capex over 15 years.	<i>Materiales de construcción libres de arancel e IVA; deducción del 150% sobre intereses, formación y mercadeo; capex en 15 años.</i>	15 years, 20 for major hotels Hotel valuation from BDS\$1.75 m	Yes
Bonaire BES tax law, the vastgoedbelasting	No income tax on capital and no wealth tax. A property tax instead: 0.7% of value a year, 0.91% with the island surcharge, 0.52% for hotels.	<i>Sin impuesto sobre la renta del capital ni sobre el patrimonio. En su lugar un impuesto inmobiliario: 0.7% del valor al año, 0.91% con el recargo insular, 0.52% en hoteles.</i>	Permanent First US\$70,000 effectively free	Yes
Belize Retired Persons (Incentives) Act	All tax on income from outside Belize, capital gains and inheritance. Belize-source income stays taxable.	<i>Todo impuesto sobre ingresos de fuera de Belice, ganancias de capital y herencia. El ingreso de fuente beliceña sigue gravado.</i>	While qualified Age 45 in statute, 40 per the tourism board; US\$2,000 a month	Yes
Anguilla The High Value Resident programme	There is no tax to reduce. The payment buys a government Certificate of Tax Residence in a nil-tax jurisdiction.	<i>No hay impuesto que reducir. El pago compra un Certificado de Residencia Fiscal del gobierno en una jurisdicción sin impuestos.</i>	Annual, renewable US\$75,000 a year, US\$400,000 of property, 45 days	Yes
Cayman Islands Special Economic Zones Act	No income, gains, corporate, withholding, inheritance or property tax at all. The zone adds duty exemption and five-day work permits.	<i>Sin impuesto sobre la renta, ganancias, corporativo, retención, herencia ni propiedad. La zona añade exención arancelaria y permisos en cinco días.</i>	Zone guaranteed to 2061 No minimum in the zone, but no domestic trading	No
Turks & Caicos Encouragement of Development Ordinance	Customs duty remission of 50% on Providenciales and 100% on the other islands; stamp duty up to 50% on the family islands.	<i>Remisión arancelaria del 50% en Providenciales y 100% en las demás islas; sello hasta el 50% en las islas familiares.</i>	Not fixed; 10-year clawback US\$10 m is the general trigger	No
The Bahamas Hotels Encouragement Act, cap. 289	Customs duty on building materials; property tax exempt 10 years then reduced 10 more; tax on earnings exempt 20 years from opening.	<i>Aranceles sobre materiales; propiedad exenta 10 años y reducida otros 10; impuesto sobre ganancias exento 20 años desde la apertura.</i>	10 to 20 years 5 to 50 bedrooms by island; B\$500,000 minimum	No
Antigua & Barbuda Tourism and Business (Special Incentives) Act 2013	Import duty and sales tax waived on capital items; corporate holiday from 6 years to 25 above US\$100 m; property tax and stamp duty 25 to 75% off.	<i>Arancel e impuesto sobre ventas exonerados en bienes de capital; feriado corporativo de 6 a 25 años sobre US\$100 m; propiedad y sello del 25 al 75% menos.</i>	6 to 25 years by tier US\$1 m floor; nothing below	No
St Lucia Fiscal Incentives Act; Special Development Areas Act	Holiday of 15, 12 or 10 years by local value added, plus two more for tourism; stamp and import duty eliminated inside the designated areas.	<i>Feriado de 15, 12 o 10 años según valor agregado local, más dos por turismo; sello y aranceles eliminados en las zonas designadas.</i>	10 to 15 years 50%, 25% or 10% local value added	No
Grenada Investment Promotion Act 2014	Investment allowance of 100%; property transfer tax waived 50 to 100%; VAT exempt on capital goods; 150% credit on training and research.	<i>Deducción de inversión del 100%; impuesto de traspaso exonerado del 50 al 100%; IVA exento en bienes de capital; crédito del 150% en formación e investigación.</i>	Up to 15 years Codified, not threshold-based	No
St Kitts & Nevis Fiscal Incentives Act; Hotels Aid Act	No personal income tax at all. Holidays of 15, 12 or 10 years, hotel income exempt 10 years above 30 rooms, 5 below.	<i>Sin impuesto sobre la renta personal. Feriados de 15, 12 o 10 años; renta hotelera exenta 10 años sobre 30 habitaciones, 5 por debajo.</i>	5 to 15 years 10 or more bedrooms	No
Dominica Fiscal Incentives Act; Hotels Aid Act	Up to a 100% tax holiday; VAT exempt on capital imports; no capital gains tax; full repatriation.	<i>Feriado fiscal de hasta el 100%; IVA exento en importaciones de capital; sin ganancias de capital; repatriación total.</i>	15 to 20 years Case by case	No
British Virgin Islands Hotel Aid Ordinance, cap. 290	No income, gains, inheritance or corporation tax. Duty-free import of designated items for a qualifying hotel.	<i>Sin impuesto sobre la renta, ganancias, herencia ni sociedades. Importación libre de arancel de artículos designados para un hotel elegible.</i>	Not stated officially Three or more bedrooms — the region's lowest	No
Sint Maarten Tax holiday by national decree	Profit tax cut to at least 2% against a standard 34.5%.	<i>Impuesto sobre beneficios reducido a un mínimo del 2% frente al 34.5% estándar.</i>	15 years development, 11 hotel ANG 2 m or 1 m, and five local jobs	No
Trinidad & Tobago Tourism Development Act, cap. 87:22	Seven years exempt on an approved project's profits; a 100% deduction on converting a house into an approved guest house.	<i>Siete años exentos sobre los beneficios de un proyecto aprobado; deducción del 100% por convertir una casa en casa de huéspedes aprobada.</i>	7 years Capex minimum varies by project	Yes
Jamaica Fiscal Incentives Act 2013	Employment tax credit up to 30%; 20% initial and 4 to 12.5% annual allowances on hotel buildings; consumption tax at 10% for licensed hotels and villas.	<i>Crédito por empleo de hasta el 30%; deducción inicial del 20% y anual del 4 al 12.5% en edificios hoteleros; consumo al 10% para hoteles y villas con licencia.</i>	Ongoing, not time-limited Tourist Board licence	No
Guadeloupe and Martinique French Tax Code, art. 199 undecies	Girardin runs 38.25% to 53.55% — but only for people fiscally domiciled in France; non-residents are expressly excluded. The 8.5% overseas VAT rate is open to anybody.	<i>Girardin va del 38.25% al 53.55% — pero solo para domiciliados fiscalmente en Francia; los no residentes quedan excluidos. El IVA de ultramar del 8.5% lo tiene cualquiera.</i>	Girardin to 31 Dec 2029 Capped at EUR 30,600 or 11% of income	Partly

Puerto Rico: Act 60-2019 as published by the Office of Legislative Services, text incorporating amendments to Act 67 of 18 July 2025. US Virgin Islands: Title 29 V.I.C. ch. 12 as compiled by the USVI Economic Development Authority. Dominican Republic: Law 158-01, Law 195-13, Decree 372-14 and the CONFOTUR portal; Law 171-07 via the DGII. Barbados: Barbados Tourism Investment Inc. Bonaire: BES tax legislation. Belize: Retired Persons (Incentives) Act cap. 62 via the Belize Tourism Board. Turks & Caicos: National Investment Policy 2023. Bahamas: Hotels Encouragement Act cap. 289 consolidation. Antigua: Act 22 of 2013. Others as cited in the sources list. Durations and thresholds are the statutory figures; several are subject to administrative discretion.

Veintiún regímenes diseñados para que usted invierta aquí

Casi toda jurisdicción aquí tiene una ley cuyo propósito es hacer más bienvenido el dinero de un inversionista extranjero. La mayoría apunta a desarrolladores y no alcanza en absoluto al comprador individual. Siete sí alcanzan al individuo, y uno de ellos — la Ley 60 de Puerto Rico — no se parece a nada más en el hemisferio. Lea primero la última columna.

Puerto Rico's Act 60, chapter by chapter

Act 60 of 2019 consolidated seventy-six earlier statutes into a single Incentives Code. It is easily the most generous regime in this report and also the most misdescribed, so the next three pages set out what it grants, what it costs to hold, and — the page most often left out of a brochure — what it does not do.

CHAPTER 2 **The Resident Individual Investor · *El Inversionista Individual Residente***

One hundred per cent exemption from Puerto Rico income tax, and from the alternate basic tax, on interest and dividends from any source, and on capital gains attributable to appreciation arising after you became a resident. This is the provision that made the island famous, and it is the only regime in the region that zeroes an individual's passive income rather than a company's trading income.

Act 60 sections 2022.01 and 2022.02

La Ley 60 de Puerto Rico, capítulo por capítulo

La Ley 60 de 2019 consolidó setenta y seis leyes anteriores en un solo Código de Incentivos. Es con diferencia el régimen más generoso de este informe y también el peor descrito, así que las próximas tres páginas exponen qué concede, cuánto cuesta mantenerlo y — la página que más se omite en un folleto — qué no hace.

CHAPTER 3 **Export of goods and services · *Exportación de bienes y servicios***

A flat four per cent on net income from services exported out of Puerto Rico, and two per cent for the first five years for a new small business with an average volume under three million dollars. Distributions to owners are fully exempt, including subsequent distributions. Seventy-five per cent off property tax and fifty per cent off the municipal licence tax, or one hundred per cent off both for the first five years for a new small business.

Act 60 sections 2032.01 to 2032.04 and 2012.01

Un cuatro por ciento fijo sobre el ingreso neto de servicios exportados fuera de Puerto Rico, y dos por ciento los primeros cinco años para una nueva pequeña empresa con volumen medio bajo tres millones. Las distribuciones a los dueños están totalmente exentas, incluidas las posteriores. Setenta y cinco por ciento menos de contribución sobre la propiedad y cincuenta por ciento menos de patente municipal, o cien por ciento de ambas los primeros cinco años para una nueva pequeña empresa.

CHAPTER 5 **The visitor economy · *La economía del visitante***

Four per cent flat on tourist development income, in lieu of all other Puerto Rico income tax; one hundred per cent exemption on distributions; up to seventy-five per cent off property tax and fifty per cent off municipal licence tax; and up to one hundred per cent off sales and use tax on items used in the activity. Hotels, condo-hotels, paradores, guest houses, certified bed and breakfasts, timeshares, tourist marinas and nautical tourism all qualify — but the hotel room occupancy tax is expressly not exempt.

Act 60 sections 2051.01 to 2052.05

Cuatro por ciento fijo sobre el ingreso de desarrollo turístico, en lugar de todo otro impuesto sobre la renta de Puerto Rico; cien por ciento de exención en distribuciones; hasta setenta y cinco por ciento menos de contribución sobre la propiedad y cincuenta por ciento de patente municipal; y hasta cien por ciento menos de impuesto sobre ventas y uso en artículos usados en la actividad. Hoteles, condohoteles, paradores, casas de huéspedes, hospederías certificadas, multipropiedad, marinas turísticas y turismo náutico califican — pero el impuesto de ocupación de habitación no está exento.

CHAPTER 11 **Air and ocean carriers · *Porteadores aéreos y marítimos***

Net income from air transportation is fully exempt for the decree term, together with all state, local and municipal property tax on aircraft and related equipment, owned or leased. Fuel excise and the ports authority aviation fuel fee are not included.

Act 60 section 2110.01, successor to the Air Carriers Tax Exemption Act of 1945

El ingreso neto del transporte aéreo está totalmente exento durante el decreto, junto con toda contribución estatal, local y municipal sobre la propiedad de aeronaves y equipo relacionado, propio o arrendado. No incluye los arbitrios sobre combustible ni el cargo de la Autoridad de Puertos.

OPPORTUNITY ZONES **The federal overlay · *La capa federal***

Every low-income census tract in Puerto Rico was deemed designated by federal statute — 863 tracts, about ninety-eight per cent of the territory and roughly a tenth of all United States opportunity zones. A capital gain rolled into a qualified fund is deferred to 31 December 2026 and, held ten years, the appreciation on the fund investment itself is permanently excluded. Puerto Rico adds a flat 18.5 per cent rate on opportunity zone net income.

IRC section 1400Z-1(b)(3) and 1400Z-2; Act 60 sections 6070.54 to 6070.67

Cada sector censal de bajos ingresos de Puerto Rico quedó designado por ley federal — 863 sectores, cerca del noventa y ocho por ciento del territorio y aproximadamente una décima parte de todas las zonas de oportunidad de Estados Unidos. Una ganancia de capital transferida a un fondo calificado se difiere hasta el 31 de diciembre de 2026 y, mantenida diez años, la apreciación de la propia inversión queda excluida de forma permanente. Puerto Rico añade una tasa fija del 18.5 por ciento sobre el ingreso neto de zona de oportunidad.

Act 60-2019, the Puerto Rico Incentives Code, official English text published by the Office of Legislative Services, incorporating amendments to Act 67 of 18 July 2025. Federal opportunity zone provisions: 26 U.S.C. sections 1400Z-1 and 1400Z-2. Note that the One Big Beautiful Bill Act, enacted 4 July 2025, repeals the special rule that automatically designates Puerto Rico's low-income tracts with effect from 31 December 2026.

Seven conditions, every year, for fifteen years

A decree is not a status you acquire; it is a set of obligations you keep performing. The recurring cost is at least fifteen thousand dollars a year whatever your income — ten thousand in mandatory donations and five thousand in filing fees — plus the purchase and indefinite retention of a Puerto Rico home, plus a compliance professional every two years. Below roughly half a million dollars of genuinely Puerto Rico-source passive income the arithmetic does not work, and we would tell you so.

Bona fide residence, three tests at once *Residencia de buena fe, tres pruebas a la vez*

The presence test — 183 days in Puerto Rico, or one of four alternatives including spending 90 days or fewer in the United States. The tax home test — no tax home outside Puerto Rico during any part of the year. And the closer connection test. All three, federally defined, every year.

La prueba de presencia — 183 días en Puerto Rico, o una de cuatro alternativas incluida la de pasar 90 días o menos en Estados Unidos. La prueba del domicilio fiscal — ningún domicilio fiscal fuera de Puerto Rico en ninguna parte del año. Y la prueba de conexión más estrecha. Las tres, de definición federal, todos los años.

Buy a home, and keep it *Compre una casa, y consérvela*

Within two years of the decree, purchase — not lease — residential property in Puerto Rico from an unrelated vendor, as sole owner or jointly with a spouse only, to serve as your principal residence, and hold it for the whole decree term. A company or a co-investor structure does not satisfy this.

Dentro de los dos años del decreto, compre — no arriende — propiedad residencial en Puerto Rico a un vendedor no relacionado, como único dueño o junto con su cónyuge, que sirva de residencia principal, y consérvela todo el plazo del decreto. Una sociedad o una estructura con coinversores no cumple.

Ten thousand dollars a year to charity *Diez mil dólares al año a caridad*

To Puerto Rico non-profits you do not control: five thousand to organisations working to eradicate child poverty from an official annual list, two thousand five hundred to another qualifying non-profit, and two thousand five hundred to the Special Fund for Social Equality.

A organizaciones sin fines de lucro de Puerto Rico que usted no controle: cinco mil a entidades dedicadas a erradicar la pobreza infantil de una lista oficial anual, dos mil quinientos a otra entidad calificada, y dos mil quinientos al Fondo Especial para la Equidad Social.

The point nobody writes down. There is an asymmetry here that almost nobody writes down, and for a European buyer it is the most important sentence in this chapter. The United States taxes its citizens on worldwide income wherever they live, so an American with a decree still faces the full federal layer on everything that is not Puerto Rico income. Somebody who is neither a United States citizen nor a green card holder is in a different position: for federal purposes the term United States means the states and the District of Columbia and expressly not the territories, so days in Puerto Rico do not count towards the substantial presence test. Such a person is generally a non-resident alien federally, taxed only on United States-source income, while Puerto Rico taxes them as a resident — which is exactly the layer Act 60 switches off. For a non-American a Chapter 2 decree can therefore approach a genuine zero on worldwide passive income. For an American it cannot. This is the point at which to stop reading a brochure and instruct counsel in both jurisdictions.

Siete condiciones, cada año, durante quince años

Un decreto no es un estatus que se adquiere; es un conjunto de obligaciones que hay que seguir cumpliendo. El costo recurrente es de al menos quince mil dólares al año sea cual sea su ingreso — diez mil en donaciones obligatorias y cinco mil en tarifas de radicación — más la compra y retención indefinida de una vivienda en Puerto Rico, más un profesional de cumplimiento cada dos años. Por debajo de medio millón de dólares de ingreso pasivo genuinamente de fuente puertorriqueña la aritmética no cuadra, y se lo diríamos.

Five thousand dollars a year to file *Cinco mil dólares al año por radicar*

An annual report to the Incentives Office carrying a five-thousand-dollar fee, plus a Puerto Rico income tax return whatever your income, plus a compliance certificate signed off by a professional every two years. A fine of up to ten thousand dollars for filing late.

Un informe anual a la Oficina de Incentivos con una tarifa de cinco mil dólares, más una planilla de Puerto Rico sea cual sea su ingreso, más un certificado de cumplimiento revisado por un profesional cada dos años. Multa de hasta diez mil dólares por radicar tarde.

You must not have lived here *No debe haber vivido aquí*

The statutory test is that you were not a resident of Puerto Rico at any point between 17 January 2006 and 17 January 2012. Much of the marketing literature states a rolling six-year look-back instead; that is not what the statute says.

La prueba legal es no haber sido residente de Puerto Rico en ningún momento entre el 17 de enero de 2006 y el 17 de enero de 2012. Buena parte de la literatura comercial habla de una ventana móvil de seis años; eso no es lo que dice la ley.

One employee, above three million *Un empleado, por encima de tres millones*

Chapter 3 requires one full-time Puerto Rico resident employee, and only where the business has annual volume above three million dollars, phased in over eighteen months. Below that threshold there is no headcount requirement at all — which is a materially lighter condition than the ten employees the US Virgin Islands asks for.

El Capítulo 3 exige un empleado a tiempo completo residente de Puerto Rico, y solo cuando el negocio supera los tres millones de volumen anual, con implantación escalonada en dieciocho meses. Por debajo de ese umbral no hay requisito de plantilla alguno — condición mucho más ligera que los diez empleados que pide las Islas Vírgenes de EE. UU.

It ends on 31 December 2035 *Termina el 31 de diciembre de 2035*

Chapter 2 benefits are cut off by statute on that date, whenever the decree was granted, and the latest year in which you can become a resident and qualify is 2035. The decree term is fifteen years, renewable for fifteen more, but for Chapter 2 the sunset overrides.

Los beneficios del Capítulo 2 quedan cortados por ley en esa fecha, se otorgara el decreto cuando se otorgara, y el último año en que se puede pasar a ser residente y calificar es 2035. El decreto dura quince años, renovables por quince más, pero para el Capítulo 2 manda el corte.

El punto que nadie escribe. Hay aquí una asimetría que casi nadie pone por escrito, y para un comprador europeo es la frase más importante de este capítulo. Estados Unidos grava a sus ciudadanos sobre la renta mundial vivan donde vivan, así que un estadounidense con decreto de Ley 60 sigue enfrentando la capa federal completa sobre todo lo que no sea de fuente puertorriqueña. Quien no es ciudadano estadounidense ni residente permanente está en otra posición: a efectos federales el término Estados Unidos se define geográficamente como los estados y el Distrito de Columbia y expresamente no incluye los territorios, de modo que los días pasados en Puerto Rico no cuentan para la prueba de presencia sustancial. Esa persona es por lo general extranjero no residente a nivel federal, gravado solo sobre ingresos de fuente estadounidense, mientras Puerto Rico la grava como residente — que es exactamente la capa que la Ley 60 apaga. Para un no estadounidense, un decreto del Capítulo 2 puede por tanto acercarse a un cero real sobre el ingreso pasivo mundial. Para un estadounidense no puede. Somos corredores y no asesores fiscales, y este es precisamente el punto en el que hay que dejar de leer un folleto e instruir a un abogado en ambas jurisdicciones.

Five things Act 60 is regularly sold as doing, and does not

Cinco cosas que se venden como propias de la Ley 60, y no lo son

01 It does not touch United States federal tax on United States income · *No toca el impuesto federal estadounidense sobre ingresos estadounidenses*

This is the misunderstanding that costs people money. Act 60 is a Puerto Rico statute and operates only on the Puerto Rico layer. The thing that removes federal tax is section 933 of the Internal Revenue Code, and it removes it only for Puerto Rico-source income. Section 937(b) then says expressly that United States-source income is not possession-source. Dividends and interest from United States payors remain fully federally taxable in the hands of a bona fide Puerto Rico resident who is a United States citizen.

Este es el malentendido que cuesta dinero. La Ley 60 es una ley de Puerto Rico y opera solo sobre la capa puertorriqueña. Lo que elimina el impuesto federal es la sección 933 del Código de Rentas Internas, y solo lo elimina para ingresos de fuente puertorriqueña. La sección 937(b) dice expresamente que el ingreso de fuente estadounidense no es de fuente territorial. Los dividendos e intereses de pagadores estadounidenses siguen plenamente gravados a nivel federal en manos de un residente de buena fe de Puerto Rico que sea ciudadano estadounidense.

02 It does not exempt work done on the mainland · *No exime el trabajo hecho en el continente*

Compensation is sourced to where the services are physically performed and allocated on a workday basis. Sixty working days a year on the mainland means sixty days' worth of that compensation is United States-source and federally taxable, regardless of where the client is, where the invoice is raised or where the money lands.

La compensación se atribuye al lugar donde se prestan físicamente los servicios y se asigna por días laborables. Sesenta días laborables al año en el continente significan que sesenta días de esa compensación son de fuente estadounidense y gravables federalmente, sin importar dónde esté el cliente, dónde se emita la factura ni dónde caiga el dinero.

03 It does not reach the gain you already had · *No alcanza la ganancia que usted ya tenía*

This is the provision most often described backwards. Appreciation that accrued before you moved attracts Puerto Rico's concessionary five per cent rate only if it is realised more than ten years after you became a resident. Sell inside ten years and the pre-move slice is taxed at ordinary Puerto Rico rates — and federally, the same ten-year rule keeps it in the United States net. A move undertaken to realise an existing gain does not work.

Esta es la disposición que más se describe al revés. La apreciación acumulada antes de mudarse recibe la tasa concesionaria puertorriqueña del cinco por ciento solo si se realiza más de diez años después de hacerse residente. Venda dentro de los diez años y la porción previa tributa a tasas ordinarias de Puerto Rico — y a nivel federal, la misma regla de diez años la mantiene en la red estadounidense. Una mudanza hecha para realizar una ganancia existente no funciona.

04 It does not remove self-employment tax · *No elimina la contribución sobre trabajo por cuenta propia*

The code computes a Puerto Rico resident's self-employment earnings without regard to section 933. A sole proprietor or partner pays United States self-employment tax in full on Puerto Rico-source business earnings. This is why serious export-services structures use a corporation and a reasonable salary.

El código calcula los ingresos por cuenta propia de un residente de Puerto Rico sin considerar la sección 933. Un dueño único o un socio paga íntegramente la contribución estadounidense por cuenta propia sobre ingresos de negocio de fuente puertorriqueña. Por eso las estructuras serias de servicios de exportación usan una corporación y un salario razonable.

05 It is not offshore, and it is enforced · *No es offshore, y se fiscaliza*

Puerto Rico is inside the United States tax and information-reporting perimeter. There is no treaty, no foreign tax credit and no secrecy. An Internal Revenue Service compliance campaign has been open on this regime since 27 January 2021; in July 2023 the Service said it had identified around a hundred high-income individuals who did not meet the residence and sourcing rules and expected a number of them to move to criminal investigation. The residency file — day counts, tax home evidence, the residency-date valuation, Form 8898 — is not paperwork. It is the asset.

Puerto Rico está dentro del perímetro fiscal y de reporte de información de Estados Unidos. No hay tratado, ni crédito por impuestos extranjeros, ni secreto. El Servicio de Rentas Internas mantiene abierta una campaña de cumplimiento sobre este régimen desde el 27 de enero de 2021; en julio de 2023 dijo haber identificado alrededor de cien personas de altos ingresos que no cumplían las reglas de residencia y fuente, y esperaba que varias pasaran a investigación criminal. El expediente de residencia — conteo de días, evidencia de domicilio fiscal, la tasación a la fecha de residencia, el Formulario 8898 — no es papeleo. Es el activo.

WHAT IS BEING TAXED · QUÉ SE GRAVA	PUERTO RICO	US FEDERAL	ALL IN · TOTAL
Ch. 2 — interest, dividends and post-move gains, Puerto Rico-source	0%	0% under s. 933	about 0%
Ch. 2 — dividends and interest from United States payors	0%	full US rates	US rates; Act 60 does nothing
Ch. 2 — pre-move gain sold more than ten years after the move	5%	0% if the election is available	about 5%
Ch. 2 — pre-move gain sold within ten years	ordinary PR rates	US-source, federally taxable	both layers apply
Ch. 3 — an export services company	4%, or 2% if new and small	0% at company level	2 to 4%
Ch. 3 — the dividend out to a resident owner	0%	0% under s. 933	about 4% combined
Ch. 3 — but the owner's salary	ordinary rates to 33%	0%, but FICA applies	where the tax actually sits
Ch. 5 — a hotel, guest house or condo-hotel	4% on tourist income	0% at entity level	about 4%; room tax extra
Opportunity zone project	18.5%	deferral to 31 Dec 2026, then the ten-year exclusion	18.5%; worse than Ch. 3 or 5

26 U.S.C. sections 933, 937 and 1402(a)(6); Treasury Regulations 1.937-1 and 1.937-2; IRS Publication 570 on the workday allocation; Act 60-2019 sections 2022.01, 2022.02, 2032.01 to 2032.04, 2052.01 and 6070.56. The compliance campaign is Internal Revenue Service Large Business and International campaign opened 27 January 2021. Baseline Puerto Rico rates: individual to 33 per cent above US\$61,500 plus a 5 per cent surtax above US\$500,000; corporate to about 37.5 per cent.

Latitude is a hedge, not an exemption

La latitud es una cobertura, no una exención



Hurricane exposure by jurisdiction, with the tracks of Irma, María and Beryl. Track lines are schematic, drawn from the National Hurricane Center best-track landfall points.

Exposición a huracanes por jurisdicción, con las trayectorias de Irma, María y Beryl. Las líneas son esquemáticas, trazadas desde los puntos de impacto del Centro Nacional de Huracanes.

ABC islands (Aruba, Bonaire, Curacao) — Outside the belt

Brushed or hit by a tropical system on average every 6.7 years; a direct hurricane hit about every 38.5 years; no recorded direct major-hurricane hit in a record running from 1871.

Trinidad & Tobago — Southern fringe

Structurally low frequency at about 10.5 N, but not immune: Tobago took a CCRIF-triggering hit from Beryl in July 2024.

Grenada and the southern Grenadines — Low frequency, high severity

Two catastrophic events twenty years apart. Ivan (2004) damaged over 90 per cent of Grenada's housing stock; Beryl (2024) destroyed 99 per cent of the buildings on Carriacou. Latitude is a hedge, not an exemption.

Strike frequency for the ABC islands from HurricaneCity, a private compilation of the 1871-onward record; treat as indicative rather than governmental. All other rows summarise the NOAA NHC tropical cyclone reports cited elsewhere in this report.

Barbados and the Windwards — Moderate

East of the main track and frequently spared, but Beryl passed close enough in 2024 to do real damage in the Grenadines.

Puerto Rico, USVI, BVI, Leewards — In the belt

Irma and Maria crossed this corridor within a fortnight in 2017. Fiona followed in 2022. This is the highest-frequency corridor in the region.

The Bahamas and Turks & Caicos — In the belt, northern track

Dorian in 2019 was a Category 5 that stalled over Abaco for 48 hours. Irma crossed the Turks & Caicos in 2017.

THE 2025 SEASON AS IT WAS FORECAST · LA TEMPORADA DE 2025 SEGÚN SE PRONOSTICÓ

ISSUER · EMISOR	DATE · FECHA	NAMED · CON NOMBRE	HURRICANES · HURACANES	MAJOR · MAYORES	ENERGY · ENERGÍA	CARIBBEAN TRACK · TRAYECTORIA
Colorado State University	3 Apr 2025	17	9	4	125% of average	
NOAA Climate Prediction Center	22 May 2025	13-19	6-10	3-5	60% chance above normal	
Colorado State University	11 Jun 2025	17	9	4	ACE 155	
Colorado State University	9 Jul 2025	16	8	3	ACE 140	

Colorado State University Tropical Meteorology Project seasonal forecasts and NOAA Climate Prediction Center outlook. The final column is the probability of at least one major hurricane tracking through the Caribbean. These are the four forecasts issued before this edition went to press; the season had not yet run.

The binding constraint is no longer the wind. It is the cover.

The largest gap in this report. There is no published rate per thousand dollars of insured value for hurricane cover on a coastal concrete residence anywhere in the Caribbean. Not for Puerto Rico, not for the Bahamas, not for Cayman, not for the Turks & Caicos. This information exists only in broker submissions. Anyone who quotes you a regional average is estimating. Get a written indication for your specific building, on your specific site, with the named-storm deductible expressed as a percentage of insured value — before you exchange, not after.

WHAT WE CAN DOCUMENT • LO QUE SÍ PODEMOS DOCUMENTAR

In the Bahamas, property and casualty premiums were expected to rise 15 to 20 per cent in 2023 on reinsurance costs 20 to 30 per cent higher. Some insurers stopped writing new catastrophe cover in October 2022. The Bahamas Insurance Brokers Association identified properties within two hundred feet of the sea, and Family Island properties, as the hardest risks to place — a description that fits most of what is marketed in this region.

On the water it is quantified: premiums for boats heading to the Caribbean have risen about 200 per cent since 2020, and staying inside the hurricane box can attract a named-storm deductible of 15 to 20 per cent of value.

En Bahamas se esperaba que las primas de propiedad y contingencias subieran entre 15 y 20 por ciento en 2023 sobre costos de reaseguro entre 20 y 30 por ciento más altos. Algunas aseguradoras dejaron de suscribir nueva cobertura catastrófica en octubre de 2022. La Asociación de Corredores de Seguros de Bahamas identificó las propiedades a menos de doscientos pies del mar, y las de las Family Islands, como los riesgos más difíciles de colocar — una descripción que encaja con casi todo lo que se comercializa en esta región.

En el agua sí está cuantificado: las primas de embarcaciones con destino al Caribe han subido cerca de 200 por ciento desde 2020, y quedarse dentro de la caja de huracanes puede acarrear un deducible por tormenta con nombre del 15 al 20 por ciento del valor.

La restricción vinculante ya no es el viento. Es la cobertura.

El mayor vacío de este informe. No existe tarifa publicada por cada mil dólares de valor asegurado para cobertura de huracán en una residencia costera de hormigón en ningún lugar del Caribe. Ni para Puerto Rico, ni para Bahamas, ni para Caimán, ni para Turcas y Caicos. Esta información solo existe en las presentaciones de corredores. Quien le cite un promedio regional está estimando. Consiga una indicación escrita para su edificio concreto, en su solar concreto, con el deducible por tormenta con nombre expresado como porcentaje del valor asegurado — antes de firmar, no después.



Debris on Sint Maarten after Irma. Photo Ellamjenks, CC BY-SA 4.0, via Wikimedia Commons.

The practical consequence of all of the above is that insurance has replaced price as the binding constraint in this region. A property that cannot be insured at a rational cost cannot be financed, cannot be let with confidence and is very hard to sell. That is a change from the market of ten years ago and it is not going back.

La consecuencia práctica de todo lo anterior es que el seguro ha sustituido al precio como restricción vinculante en esta región. Una propiedad que no puede asegurarse a un costo racional no puede financiarse, no puede alquilarse con confianza y es muy difícil de vender. Es un cambio respecto del mercado de hace diez años y no va a revertirse.

Parametric cover, building codes and the flood programme

SOVEREIGN COVER IS LIQUIDITY, NOT INDEMNITY · LA COBERTURA SOBERANA ES LIQUIDEZ, NO INDEMNIZACIÓN

CCRIF SPC, founded in 2007, is the world's first multi-country parametric risk pool. Thirty-nine members. Payouts are triggered by modelled parameters rather than assessed loss and arrive within about fourteen days. After Beryl it paid US\$84.5 million to seven members, including US\$42.4 million to Grenada. Grenada's total recovery of about US\$55.6 million sat against assessed damage of US\$218 million — a ratio of roughly a quarter. St Vincent received US\$1.86 million against US\$230.6 million of damage, under one per cent. The facility does what it was designed to do, which is keep a government functioning in the first fortnight. It does not rebuild anything, and it protects a private buyer not at all.

CCRIF SPC, fundada en 2007, es el primer fondo paramétrico multipaís del mundo. Treinta y nueve miembros. Los pagos se activan por parámetros modelados y no por pérdida evaluada, y llegan en unos catorce días. Tras Beryl pagó US\$84.5 millones a siete miembros, incluidos US\$42.4 millones a Granada. La recuperación total de Granada, unos US\$55.6 millones, quedó frente a un daño evaluado de US\$218 millones — una razón de aproximadamente una cuarta parte. San Vicente recibió US\$1.86 millones frente a US\$230.6 millones de daño, menos del uno por ciento. La facilidad hace lo que fue diseñada para hacer, que es mantener a un gobierno funcionando la primera quincena. No reconstruye nada, y no protege en absoluto a un comprador privado.

Cobertura paramétrica, códigos de construcción y el programa de inundación

PERMITTED, NOT CONCRETE · PERMITIDO, NO HORMIGÓN

After María, the Federal Emergency Management Agency found that 98 per cent of the homes it assessed that had been built to a code sustained little or no damage. It also found that roughly 55 per cent of Puerto Rico's housing stock had been built informally, without permits and outside the code. Puerto Rico's code requires structures to withstand at least 145 mph.

That is the finding to carry into every viewing in this region. The question is not whether the walls are concrete — most of them are. The question is whether the building was permitted, inspected and built to a code, and whether the roof, the glazing and the connections between them were engineered as a system. Ask for the permit file. If there isn't one, that is information.

Tras María, la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias encontró que el 98 por ciento de las viviendas evaluadas que se habían construido conforme a un código sufrieron poco o ningún daño. También encontró que cerca del 55 por ciento del inventario habitacional de Puerto Rico se había construido informalmente, sin permisos y fuera del código. El código de Puerto Rico exige que las estructuras resistan al menos 145 millas por hora.

Ese es el hallazgo que hay que llevar a cada visita en esta región. La pregunta no es si las paredes son de hormigón — la mayoría lo son. La pregunta es si el edificio fue permitido, inspeccionado y construido conforme a código, y si el techo, la cristalería y las conexiones entre ellos fueron diseñados como un sistema. Pida el expediente de permiso. Si no hay, eso es información.

US\$ 48.9 m

paid by the National Flood Insurance Program across Puerto Rico and the US Virgin Islands for Irma and María, against US\$90 billion of damage. The cover exists. Almost nobody buys it.

pagados por el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones en Puerto Rico y las Islas Vírgenes por Irma y María, frente a US\$90,000 millones de daño. La cobertura existe. Casi nadie la compra.

The Tribune (Nassau), 23 January 2023, on Bahamian premium expectations. Cruising Compass / Blue Water Sailing, 8 October 2024, and Leopard Catamarans, 21 June 2019, on marine cover. CCRIF SPC. FEMA Mitigation Assessment Team findings and Puerto Rico Builders Association design wind speed, as reported in Builder. FEMA OpenFEMA FimaNfipClaims and FimaNfipPolicies.



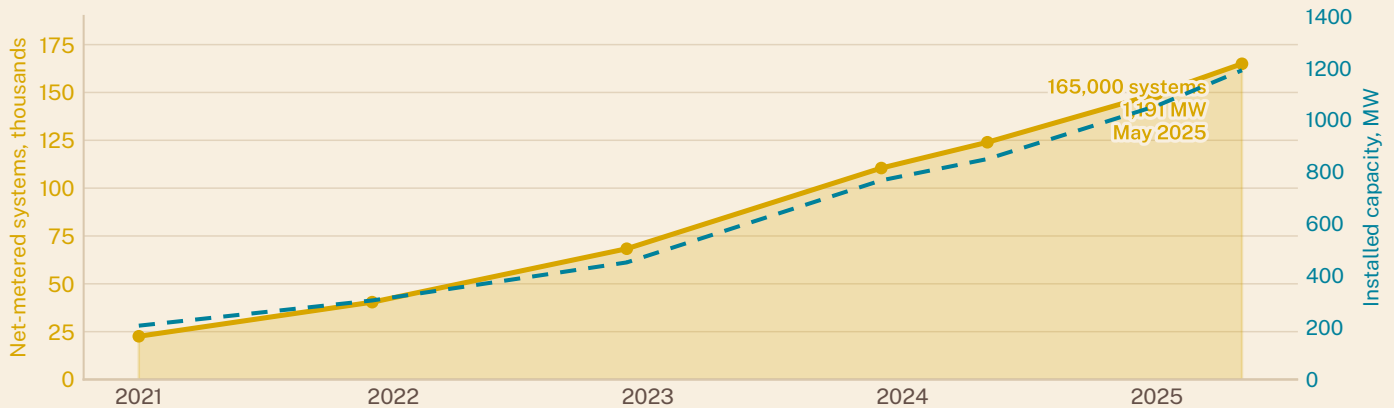
PUERTO RICO, AFTER THE STORM

What Puerto Ricans did after the second island-wide blackout

Lo que hicieron los puertorriqueños tras el segundo apagón general

María took down about 80 per cent of the utility poles and the last customer was not reconnected for three hundred and twenty-eight days. Five years later Fiona came ashore as a Category 1 — the weakest hurricane category there is — and blacked out all 1.5 million customers again, along with water service to more than 760,000. The lesson the island drew from that was not to argue about the utility. It was to stop depending on it.

María derribó cerca del 80 por ciento de los postes de la red y el último cliente no fue reconectado en trescientos veintiocho días. Cinco años después Fiona tocó tierra como categoría 1 — la categoría de huracán más débil que existe — y dejó sin electricidad de nuevo a los 1.5 millones de clientes, junto con el servicio de agua a más de 760,000. La lección que la isla sacó de eso no fue discutir con la utilidad. Fue dejar de depender de ella.



Net-metered solar systems and installed capacity in the PREPA territory. May 2025 is the last month published before this edition.

Sistemas solares con medición neta y capacidad instalada en el territorio de la AEE. Mayo de 2025 es el último mes publicado antes de esta edición.

Eleven and a half per cent of Puerto Rican households were on net metering by May 2025 - 160,940 residential systems against 1,388,104 PREPA residential customers, up from about 22,600 systems island-wide in January 2021. Installed capacity went from 207 megawatts to 1,191 in four and a half years. No United States state comes close to that growth rate, and the reason is not environmental. After a three-hundred-and-twenty-eight-day blackout and then an island-wide outage from a Category 1, solar and storage in Puerto Rico is not an amenity. It is habitability insurance, and it belongs in your purchase budget rather than your wish list.

El once y medio por ciento de los hogares puertorriqueños estaban en medición neta en mayo de 2025 — 160,940 sistemas residenciales frente a 1,388,104 clientes residenciales de la AEE, desde unos 22,600 sistemas en toda la isla en enero de 2021. La capacidad instalada pasó de 207 megavatios a 1,191 en cuatro años y medio. Ningún estado de Estados Unidos se acerca a esa tasa de crecimiento, y la razón no es ambiental. Después de un apagón de trescientos veintiocho días y luego de un apagón general provocado por una categoría 1, la energía solar con almacenamiento en Puerto Rico no es una comodidad. Es seguro de habitabilidad, y pertenece a su presupuesto de compra antes que a su lista de deseos.

Two honest caveats. We could not obtain a verified figure for the share of those systems paired with battery storage, and we will not print one — solar without storage does nothing for you during an outage unless the inverter supports islanding. And we could not obtain 2025 reliability data for the transmission and distribution system. What we can say is what the adoption curve shows, and it shows about three thousand new systems a month.

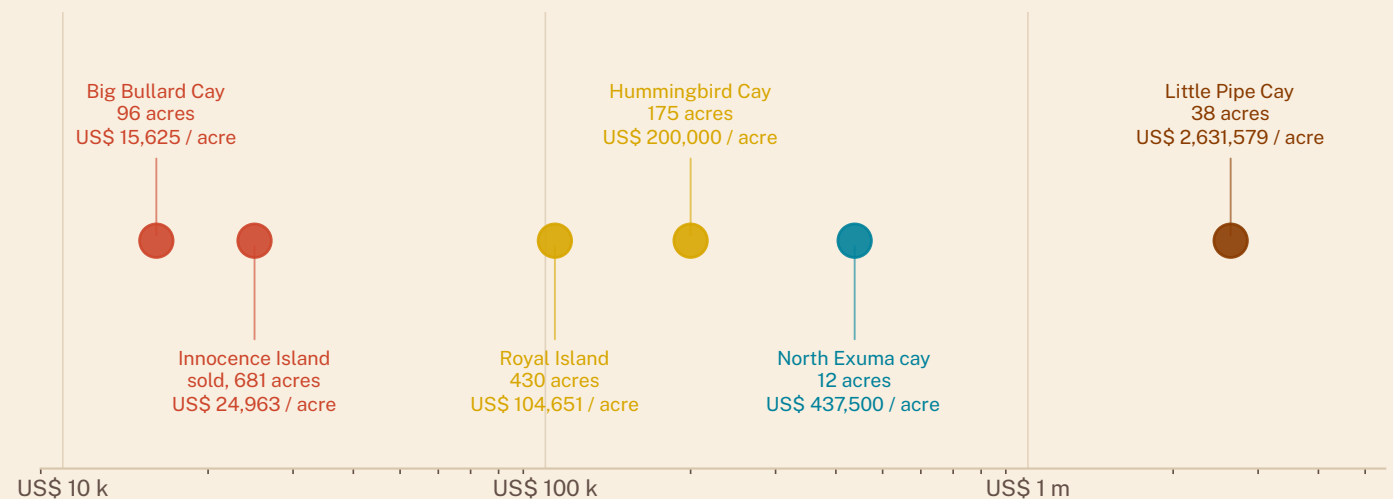
Dos advertencias honestas. No pudimos obtener una cifra verificada de la proporción de esos sistemas con baterías, y no vamos a imprimir una — la energía solar sin almacenamiento no le sirve de nada durante un apagón salvo que el inversor permita operar en isla. Y no pudimos obtener datos de confiabilidad de 2025 para el sistema de transmisión y distribución. Lo que sí podemos decir es lo que muestra la curva de adopción, y muestra unos tres mil sistemas nuevos al mes.

US Energy Information Administration, Form EIA-861M net metering, PREPA territory. Systems and megawatts AC. May 2025 is the last month published before this edition. Residential systems at that date: 160,940, against 1,388,104 PREPA residential customers.



About a hundred and sixty private islands are on the market worldwide at any one time, of which roughly a quarter are Caribbean, at an average asking price of about US\$12.7 million and a range running from US\$90,000 to US\$55 million. The Bahamas alone accounts for more than forty per cent of global listings. Those are the only dated counts we could find, and there is no published figure at all for how many Caribbean islands actually transact in a year — because nobody keeps one.

Unas ciento sesenta islas privadas están en el mercado en todo el mundo en un momento dado, de las cuales cerca de una cuarta parte son caribeñas, con un precio pedido promedio de unos US\$12.7 millones y un rango de US\$90,000 a US\$55 millones. Solo las Bahamas concentran más del cuarenta por ciento de los anuncios globales. Esos son los únicos conteos fechados que pudimos encontrar, y no hay cifra publicada alguna de cuántas islas caribeñas se transan realmente en un año — porque nadie la lleva.



Price per acre across documented Caribbean island transactions and listings, logarithmic scale. Acreage is nearly meaningless as a price driver.

Precio por acre en transacciones y anuncios documentados de islas caribeñas, escala logarítmica. Los acres son casi irrelevantes como impulsor del precio.

The spread from bottom to top is roughly a factor of one hundred and seventy. What drives it is not size. It is improvements, deep-water access, proximity to an international airport, and whether the title conveys the whole island in freehold. An island with a dock, a desalination plant and a 2,800-foot airstrip is a different asset class from an island with a beach.

El rango de abajo arriba es de aproximadamente un factor de ciento setenta. Lo que lo impulsa no es el tamaño. Son las mejoras, el acceso a aguas profundas, la cercanía a un aeropuerto internacional, y si el título transfiere la isla entera en pleno dominio. Una isla con muelle, planta desalinizadora y una pista de 2,800 pies es otra clase de activo que una isla con playa.

Elite Traveler private island market survey, 31 May 2022, for the listing count, Caribbean share and average list price; JamesEdition, 1 August 2024, for the Bahamian share of global listings and the Caribbean asking range. No dated count of Caribbean island listings exists between June 2022 and July 2025.

PRICES

What was asked, and what was actually paid

The gap between asking and achieved is the most important number in this market and almost nobody publishes it. Two disclosed Caribbean transactions cleared 52 and 69 per cent below their asking prices. A third island has been listed at US\$110 million since 2010. A fourth was listed at US\$85 million in 2018, re-priced upward to US\$100 million in 2021, and was still unsold in 2023. Whatever else is true of this asset class, it is not liquid.

DISCLOSED TRANSACTIONS · TRANSACCIONES DIVULGADAS

ISLAND · ISLA	ACRES	ASKING · PEDIDO	SALE · VENTA	DATE · FECHA	DISCOUNT
Innocence Island Bahamas, Exuma	681	US\$ 55,000,000	US\$ 17,000,000	auCTION, 15 May 2014	-69 %
Little St James and Great St James US Virgin Islands	—	US\$ 125,000,000	US\$ 60,000,000	3 May 2023	-52 %
Little Hall's Pond Cay Bahamas, Exuma	35	—	US\$ 3,600,000	2004, brokered 2006	—
Blackadore Caye Belize	104	—	US\$ 1,750,000	2005	—

ASKING PRICES, DATED · PRECIOS PEDIDOS, CON FECHA

ISLAND · ISLA	ACRES	ASKING · PEDIDO	PER ACRE · POR ACRE	NOTE · NOTA
Big Bullard Cay Bahamas	96	US\$ 1,500,000	US\$ 15,625	31 Oct 2024
Little Ragged Island Bahamas	730	US\$ 19,500,000	US\$ 26,712	11 Mar 2021, no reserve
Royal Island Bahamas, N. Eleuthera	430	US\$ 45,000,000	US\$ 104,651	8 Feb 2021
Hummingbird Cay Bahamas, Exuma	175	US\$ 35,000,000	US\$ 200,000	14 Apr 2022
Unnamed cay, north Exuma Cays Bahamas	12	US\$ 5,250,000	US\$ 437,500	23 Jun 2025
Little Pipe Cay Bahamas, Exuma	38	US\$ 100,000,000	US\$ 2,631,578	listed 2018 at US\$85 m, re-priced Dec 2021, still listed May 2023

WHAT IT COSTS TO MAKE ONE HABITABLE · LO QUE CUESTA HACER UNA HABITABLE

01 A cheap island is not a cheap project

A US\$500,000 Belize island needs roughly US\$300,000 of furnishing plus solar and generators, taking the all-in to US\$1.75 to 2.0 million for anything decent or rentable. Infrastructure and fit-out run three to four times the land price.

Chris Krolow, Private Islands Inc., interviewed 4 April 2025

02 A trophy island runs at about 1.5 per cent of value a year

Little Pipe Cay's annual running cost was reported at US\$1.5 million against a US\$100 million asking price. It rents at US\$75,000 a night, which is how owners of islands at this level actually carry them.

Forbes, 7 December 2021

03 Whole-island power is a capital project

The Ragged Island solar microgrid in the Bahamas cost US\$5 million and serves a population of sixty to sixty-five people. It was Bahamas Power and Light's first high-penetration renewable installation.

The Nassau Guardian, 15 August 2022

Broker listing pages carry no publication date and return current inventory rather than July-2025 inventory. Every price on this page is drawn from a dated article or press release published on or before 31 July 2025. The final sale prices of two large Bahamian auction islands were never disclosed and are absent rather than estimated.

PRECIOS

Lo que se pidió, y lo que realmente se pagó

La brecha entre lo pedido y lo logrado es la cifra más importante de este mercado y casi nadie la publica. Dos transacciones caribeñas divulgadas cerraron 52 y 69 por ciento por debajo de sus precios pedidos. Una tercera isla lleva anunciada en US\$110 millones desde 2010. Una cuarta se anunció en US\$85 millones en 2018, se revalorizó al alza a US\$100 millones en 2021 y seguía sin venderse en 2023. Sea lo que sea este tipo de activo, líquido no es.

Six things that decide whether an island is an asset or a liability

The marketed acreage is not always the conveyable freehold

Big Bullard Cay conveyed ninety-six acres; the remainder of the island is Crown Land. Order a survey against the Crown land register before you make an offer.

Undeveloped island holding is deliberately taxed in the Bahamas

Real property tax on vacant land held by a non-Bahamian runs at 2 per cent a year above US\$7,000 of value, with no owner-occupied cap available, because an undeveloped island cannot be owner-occupied. On a US\$20 million assessment that is roughly US\$400,000 a year to hold an empty island. A Bahamian owner pays nothing.

Environmental clearance comes before anything else

Under the Bahamas Environmental Planning and Protection Act 2019, a Certificate of Environmental Clearance is required before any project begins, and foreign investment is an explicit factor in whether a full impact assessment is ordered. Starting without it carries fines and a custodial term. Belize requires a signed Environmental Compliance Plan for every project, study or no study.

The tax that catches people. Bahamian real property tax on vacant, unimproved land held by a non-Bahamian runs at 2 per cent a year on value above US\$7,000, with no owner-occupied cap available — because an undeveloped island cannot be owner-occupied. On a twenty-million-dollar assessment that is roughly four hundred thousand dollars a year to hold an empty island, and a Bahamian owner of the same land pays nothing. The tax falls away only once the island is developed and occupied. This is not an accident of drafting; it is policy, and it is aimed at exactly the buyer who intends to hold and wait.

Seis cosas que deciden si una isla es un activo o un pasivo

Panama is not a freehold market for islands

Law 2 of 2006 permits foreigners to acquire island territory only for tourism development, caps foreign ownership at half of any island, limits the project to 30 per cent of the island's territory and bars construction over coral. Much of what is marketed is a right of possession or a concession, not registered title.

A private island is, by definition, the hardest thing to insure

The Bahamas Insurance Brokers Association has identified properties within two hundred feet of the sea, and Family Island properties, as the hardest risks to place. An island is entirely both. Premiums were expected to rise 15 to 20 per cent in 2023 on 20 to 30 per cent higher reinsurance costs, and some underwriters stopped writing new catastrophe cover altogether in October 2022.

Illiquidity is the defining feature of the asset class

Cave Cay has been listed since 2010. Little Pipe Cay was unsold five years after first listing. Where a Caribbean island sale price has been disclosed it has repeatedly cleared 50 to 70 per cent below asking. The Bahamian permanent residence that an island purchase automatically earns carries a ten-year holding requirement, which collides directly with that.

El impuesto que sorprende a la gente. El impuesto bahameño sobre la propiedad de terreno vacante y sin mejoras en manos de un no bahameño es del 2 por ciento anual sobre el valor por encima de US\$7,000, sin tope de ocupación propia disponible — porque una isla sin desarrollar no puede ser ocupada por su dueño. Sobre una tasación de veinte millones eso son unos cuatrocientos mil dólares al año por tener una isla vacía, y un propietario bahameño del mismo terreno no paga nada. El impuesto desaparece solo cuando la isla se desarrolla y se ocupa. No es un accidente de redacción; es política, y apunta exactamente al comprador que pretende tener y esperar.

3-4x the land price, for infrastructure and fit-out on a low-priced island <i>el precio del terreno, para infraestructura y acondicionamiento en una isla barata</i>	~1.5 % of value a year, running cost on a developed trophy island <i>del valor al año, costo de operación en una isla trofeo desarrollada</i>	10 % commission on vacant land in the Bahamas, against 6 per cent on a house <i>de comisión sobre terreno vacante en Bahamas, frente al 6 por ciento en una casa</i>	10 yrs holding requirement on Bahamian permanent residence by investment <i>de tenencia obligatoria en la residencia permanente bahameña por inversión</i>
---	--	---	---

Our own position, for what it is worth: a private island is a lifestyle asset that occasionally behaves like an investment, and it should be underwritten the first way and not the second. If the numbers only work on an assumption of appreciation, they do not work. Where an island genuinely does carry itself, it is almost always because it rents — Little Pipe Cay was reported at US\$75,000 a night against US\$1.5 million a year of running cost — and running a small boutique resort is a business, not a holding.

Nuestra posición, por lo que valga: una isla privada es un activo de estilo de vida que ocasionalmente se comporta como una inversión, y debe suscribirse de la primera manera y no de la segunda. Si los números solo funcionan sobre un supuesto de revalorización, no funcionan. Donde una isla sí se sostiene sola, casi siempre es porque se alquila — Little Pipe Cay se reportó en US\$75,000 por noche frente a US\$1.5 millones anuales de costo de operación — y llevar un pequeño resort boutique es un negocio, no una tenencia.



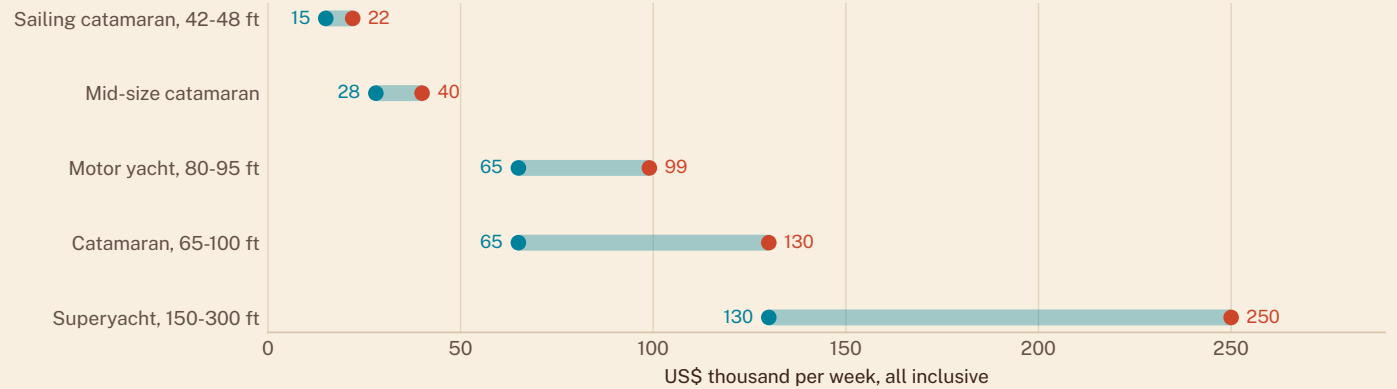
The boat market had the same pandemic everybody else did

El mercado náutico tuvo la misma pandemia que todos los demás

Brokerage value in the superyacht segment went from EUR 2.27 billion in 2020 to EUR 4.06 billion in 2021, with the average price rising from EUR 10.5 million to EUR 15.6 million. Then it normalised. Used sales of yachts over thirty metres came in at 305 units in 2024 against 314 in 2023, and the ten largest brokerage sales of 2024 totalled EUR 711.9 million against EUR 1.51 billion the year before — a fall of more than half at the very top of the market. In the volume market, 16 per cent fewer pre-owned boats sold in the United States in 2024 than in 2023.

El valor de corretaje en el segmento de superyates pasó de 2,270 millones de euros en 2020 a 4,060 millones en 2021, con el precio promedio subiendo de 10.5 a 15.6 millones de euros. Luego se normalizó. Las ventas de segunda mano de yates de más de treinta metros fueron 305 unidades en 2024 frente a 314 en 2023, y las diez mayores ventas de corretaje de 2024 sumaron 711.9 millones de euros frente a 1,510 millones el año anterior — una caída de más de la mitad en la cima del mercado. En el mercado de volumen, en 2024 se vendieron en Estados Unidos un 16 por ciento menos de embarcaciones de segunda mano que en 2023.

5,932 yachts over thirty metres in operation, July 2024 <i>yates de más de treinta metros en operación, julio de 2024</i>	633 on order, of which 600 motor and 33 sail <i>en pedido, de los cuales 600 a motor y 33 a vela</i>	~2,000 of the operating fleet available for charter, about one third <i>de la flota en operación disponible para chárter, cerca de un tercio</i>	EUR 4.5 bn average annual completion value across 2019 to 2023 <i>valor medio anual de entregas entre 2019 y 2023</i>
--	---	---	--



Caribbean crewed charter, all-inclusive weekly rates. Crew gratuity of 15 to 20 per cent of the fee is additional.

Chárter caribeño con tripulación, tarifas semanales todo incluido. La propina de tripulación del 15 al 20 por ciento es adicional.

The Caribbean season runs from mid-December to April, with a premium of at least ten per cent on Christmas week and typically more on New Year. Two conventions matter and they are not the same: an all-inclusive Caribbean rate covers the yacht, crew, most fuel, meals and standard bar, while a MYBA "plus expenses" rate covers the yacht, crew wages and insurance only, with an Advance Provisioning Allowance of 20 to 35 per cent of the fee payable on top for fuel, provisions, dockage and port fees.

La temporada caribeña va de mediados de diciembre a abril, con una prima de al menos diez por ciento en la semana de Navidad y normalmente más en Año Nuevo. Dos convenciones importan y no son lo mismo: una tarifa caribeña todo incluido cubre el yate, la tripulación, la mayor parte del combustible, las comidas y el bar estándar, mientras que una tarifa MYBA "más gastos" cubre solo el yate, los salarios de tripulación y el seguro, con un Anticipo de Aprovisionamiento del 20 al 35 por ciento de la tarifa pagadero aparte para combustible, provisiones, amarre y tasas portuarias.

SuperyachtNews brokerage year in review, 14 January 2022, for the 2020 and 2021 value and average price. SuperYacht Times, 12 February 2025, for used 30-metre-plus unit sales. BOAT International, 23 December 2024, for the ten largest brokerage sales. WLMS Yacht Charters BVI rate guidance, 13 February 2024, updated 16 October 2024. All-inclusive Caribbean weekly rates. Crew gratuity is additional and runs at 15 to 20 per cent of the fee.

What it charters for, and what an owner actually keeps

Por cuánto se fleta, y qué se queda realmente el armador

CARIBBEAN WINTER SEASON, NAMED YACHTS · TEMPORADA DE INVIERNO CARIBEÑA, YATES CON NOMBRE

YACHT · YATE	LOA	BUILDER · ASTILLERO	PER WEEK · POR SEMANA	AREA · ZONA
Stellamar	35.0 m	Cantiere delle Marche 2023	EUR 160,000	Virgin Islands
Heeus	44.2 m	Bering 2023	US\$200,000	BVI and the Windwards
Illusion V	58.0 m	Benetti 2014	US\$350,000	Caribbean
Sea Owl	62.0 m	Feadship	US\$460,000	St Martin and St Barths
Sherakhan	69.7 m	Vuijk, 26 guests	EUR 595,000	USVI and BVI
Barbara	88.5 m	Oceanco	US\$1,100,000	Virgin Islands

YachtCharterFleet listings for the 2024/25 Caribbean winter season, 15 November 2024 and 25 February 2025. Rates are per week plus expenses under MYBA terms; an Advance Provisioning Allowance of 20 to 35 per cent of the fee is payable in addition.

CHARTER OWNERSHIP PROGRAMMES · PROGRAMAS DE PROPIEDAD EN CHÁRTER

OPERATOR · OPERADOR	RETURN TO OWNER · RETORNO AL ARMADOR	TERM · PLAZO	OWNER USE · USO PROPIO	COSTS COVERED · COSTOS CUBIERTOS
The Moorings	9% of purchase price a year, guaranteed, paid monthly	5 years	up to 12 weeks	Berthing, routine maintenance, insurance, cleaning and standard repairs
Dream Yacht, Guarantee (short)	10% a year guaranteed, 20% down	36-42 months	up to 12 weeks	Maintenance, insurance and berthing
Dream Yacht, Guarantee (long)	7-8% a year guaranteed	48-66 months	up to 12 weeks	Maintenance, insurance and berthing
Dream Yacht, Performance	65% of gross rental revenue	60-72 months recommended	unlimited	Owner bears operating costs
MarineMax Vacations	6-9% annualised, fixed, paid monthly	12 months to 5 years	6-9 weeks	Dockage, insurance and maintenance
Horizon Yacht Charters	80% of revenue to the owner	not published	unlimited	Owner bears operating costs
The Catamaran Company	77% of revenue to the owner	not published	unlimited	Owner bears operating costs

The Moorings figure from Cruising World, 26 August 2019, updated 6 May 2023; the current company page quotes 8 per cent but references a tax year outside this edition's window and is not cited here. Dream Yacht from its own ownership-programme brochure and site. MarineMax from its charter yacht ownership FAQ. Revenue splits for Horizon and The Catamaran Company from Cruising World. Residual value in charter service runs at 58 to 65 per cent of purchase price after five years.

Two numbers we refused to print. The customary rule that a yacht costs about ten per cent of its purchase price a year to run is quoted everywhere and we could not source it to a citable publisher. Neither could we verify the twenty per cent central-agency charter commission that is treated as standard. The only commission figure we did confirm is The Moorings' flat ten per cent brokerage fee on resale of a programme yacht. If your model depends on either of the first two figures, get them in writing from your manager.

Dos cifras que nos negamos a imprimir. La regla habitual de que un yate cuesta al año cerca del diez por ciento de su precio de compra se cita en todas partes y no pudimos atribuirle a un editor citable. Tampoco pudimos verificar la comisión del veinte por ciento de agencia central de chárter que se trata como estándar. La única cifra de comisión que sí confirmamos es la tarifa fija del diez por ciento de The Moorings sobre la reventa de un yate en programa. Si su modelo depende de alguna de las dos primeras cifras, consígalas por escrito de su gestor.

What we can say about residual value is better documented: a yacht in charter service retains roughly 58 to 65 per cent of its purchase price after five years. A US\$1,000,000 fifty-foot sailing catamaran on a five-year programme was estimated at US\$580,000 at phase-out, against about US\$550,000 of charter value earned over the term. Those two numbers together are the honest shape of the proposition: the programme pays for the depreciation, roughly, and gives you twelve weeks a year on a boat you did not have to maintain.

Lo que sí podemos decir sobre el valor residual está mejor documentado: un yate en servicio de chárter conserva entre el 58 y el 65 por ciento de su precio de compra después de cinco años. Un catamarán de vela de cincuenta pies de US\$1,000,000 en un programa de cinco años se estimó en US\$580,000 al salir, frente a unos US\$550,000 de valor de chárter generado en el plazo. Esas dos cifras juntas son la forma honesta de la propuesta: el programa paga aproximadamente la depreciación y le da doce semanas al año en un barco que no tuvo que mantener.

Berths, storms and the rules that changed in June 2025

Amarres, tormentas y las reglas que cambiaron en junio de 2025

MARINA	LOCATION · UBICACIÓN	BERTHS · AMARRES	MAX LOA	NOTE · NOTA
Safe Harbor Puerto del Rey	Fajardo, Puerto Rico	1,200 wet slips	200 ft	165-ton travelift; 650-plus dry-stack spaces on 60 acres; total capacity over 2,000 boats
Club Nautico de San Juan	San Juan, Puerto Rico	117 slips	250 ft	US\$1.50 per foot per day; US\$12.00 per foot per month
Ponce Yacht & Fishing Club	Ponce, Puerto Rico	168 slips	75 ft	30-ton travelift
Marina Pescaderia	Cabo Rojo, Puerto Rico	97 slips	not published	West coast base
Yacht Haven Grande	St Thomas, USVI	135 slips	250 ft	IGY; 14 ft dock depth
American Yacht Harbor	Red Hook, St Thomas	123 berths	120 ft	IGY; 4 megayacht berths
Nanny Cay	Tortola, BVI	300 berths	150 ft	50-tonne and 70-tonne wide-body travelifts; dry storage for about 320 boats
Village Cay	Road Town, BVI	106 wet slips	180 ft	US\$1.80 to US\$3.00 per foot per day, 2024 rates
IGY Simpson Bay	Sint Maarten	122 slips	190 ft	20 megayacht berths
IGY Rodney Bay	St Lucia	253 berths	285 ft	32 megayacht berths; 75-ton travelift; 4.5-acre yard
Port Louis	St George's, Grenada	227 berths	105 m	Camper & Nicholsons; undamaged by Beryl and open the following day
Marina Casa de Campo	La Romana, Dominican Republic	about 314 slips	250 ft	Over 90,000 sq m
Albany	New Providence, Bahamas	71 slips	250 ft	Megayacht marina
Blue Haven	Providenciales, Turks & Caicos	135 slips	220 ft plus	IGY; 5 megayacht berths and 30 superyacht slips

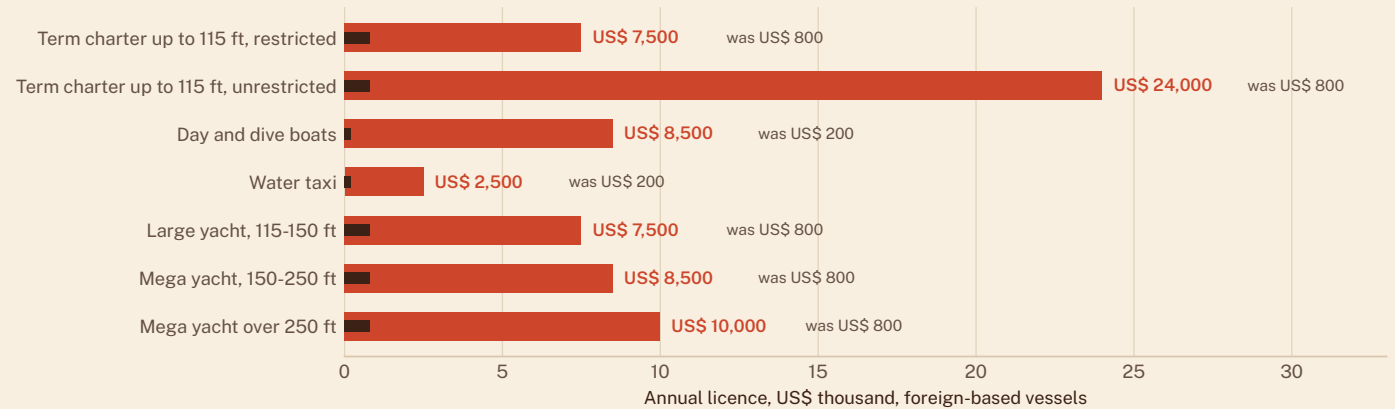
Marina operators' own published specifications, Waterway Guide and Marinalife. Berth counts for Puerto del Rey range from 1,000 to 1,200 and maximum length overall from 150 to 250 feet across sources; the operator's own figures are shown. Slip rates are published for only three of the fourteen marinas listed.

Two observations from this table. First, published slip rates exist for only three of the fourteen marinas — a gap we could not close and which you will have to close by telephone. Second, Puerto Rico has more organised berth capacity in one jurisdiction than anywhere else we surveyed: Puerto del Rey alone runs twelve hundred wet slips, a 165-ton travelift and dry storage for over six hundred and fifty boats across sixty acres, with a total capacity of more than two thousand vessels.

Dos observaciones sobre esta tabla. Primera: solo existen tarifas publicadas de amarre para tres de las catorce marinas — un vacío que no pudimos cerrar y que usted tendrá que cerrar por teléfono. Segunda: Puerto Rico tiene más capacidad de amarre organizada en una sola jurisdicción que cualquier otro lugar que estudiamos: solo Puerto del Rey opera mil doscientos amarres en agua, una grúa pórtico de 165 toneladas y almacenamiento en seco para más de seiscientos cincuenta embarcaciones en sesenta acres, con capacidad total de más de dos mil embarcaciones.

What the weather did to the fleet, and what the rules did after

Lo que el clima le hizo a la flota, y lo que hicieron las reglas después



British Virgin Islands annual licence for foreign-based vessels, before and after 1 June 2025. The dark bar is the fee that applied until 31 May.

Licencia anual de las Islas Vírgenes Británicas para embarcaciones con base extranjera, antes y después del 1 de junio de 2025. La barra oscura es la tarifa vigente hasta el 31 de mayo.

WHAT IRMA DID TO THE CHARTER FLEET · LO QUE IRMA LE HIZO A LA FLOTA

Between 80 and 90 per cent of the British Virgin Islands charter fleet was damaged in September 2017 and around a thousand vessels were destroyed. Available berths fell from about 3,800 before the storm to 1,500 by April 2018. One operator went from thirty-six boats to twenty-one and did not project a return to parity until the end of 2019. Recovery to full fleet took roughly two years.

Beryl in July 2024 damaged hundreds of yachts, worst in Tyrrel Bay on Carriacou, while about three hundred were evacuated south to Trinidad ahead of the storm. Port Louis in Grenada, forty miles south, reported no apparent damage and opened the following day as a relief collection point. That forty miles is the whole argument about latitude, and it is also the reason your insurance policy has a line of latitude written into it.

Entre el 80 y el 90 por ciento de la flota de chárter de las Islas Vírgenes Británicas resultó dañada en septiembre de 2017 y unas mil embarcaciones fueron destruidas. Los amarres disponibles cayeron de unos 3,800 antes de la tormenta a 1,500 en abril de 2018. Un operador pasó de treinta y seis barcos a veintiuno y no proyectaba volver a la paridad hasta finales de 2019. La recuperación de la flota completa llevó unos dos años.

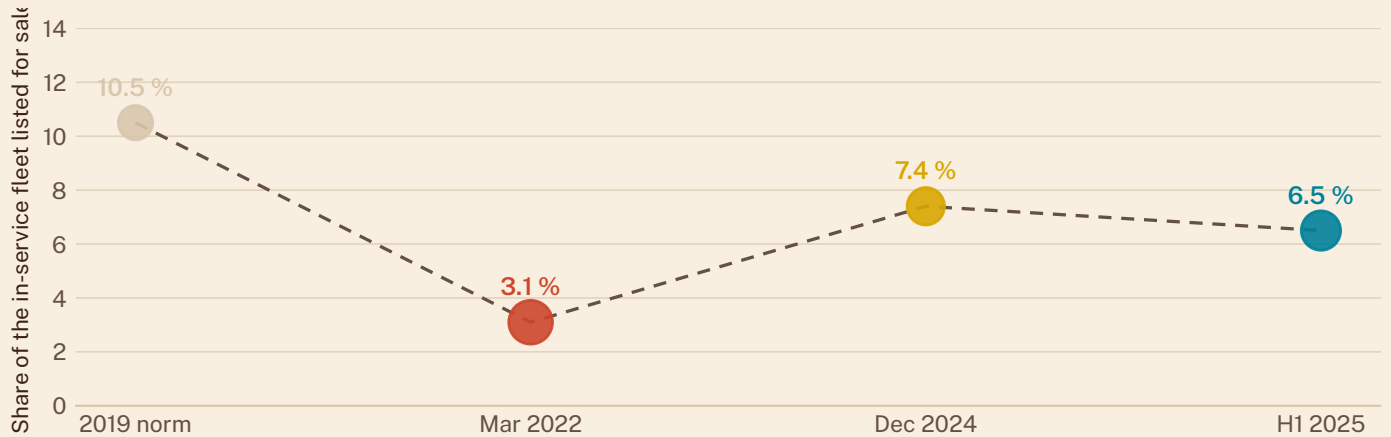
Beryl, en julio de 2024, dañó cientos de yates, sobre todo en Tyrrel Bay, Carriacou, mientras unos trescientos fueron evacuados al sur hacia Trinidad antes de la tormenta. Port Louis, en Granada, cuarenta millas al sur, no reportó daño aparente y abrió al día siguiente como punto de recogida de ayuda. Esas cuarenta millas son todo el argumento sobre la latitud, y son también la razón por la que su póliza de seguro lleva escrita una línea de latitud.

THE BRITISH VIRGIN ISLANDS CHARTER FEES · LAS TARIFAS DE CHÁRTER DE LAS VÍRGENES BRITÁNICAS

Amendments in effect from 1 June 2025 raised the annual licence for a foreign-based day or dive boat from US\$200 to US\$8,500 — a rise of more than four thousand per cent — and for an unrestricted term charter under 115 feet from US\$800 to US\$24,000. Cruising permits run at US\$16 per person per day for a foreign-based charter boat against US\$4 for a home-based one, and foreign-based vessels are now capped at seven charters a year. The United States Virgin Islands charter industry, which contributes over US\$90 million to that territory's marine tourism, described the change in stark terms at a February 2025 town hall.

Las enmiendas en vigor desde el 1 de junio de 2025 subieron la licencia anual de una embarcación de buceo o de día con base extranjera de US\$200 a US\$8,500 — un alza de más de cuatro mil por ciento — y la de un chárter por plazo sin restricción de menos de 115 pies de US\$800 a US\$24,000. Los permisos de crucero son de US\$16 por persona y día para una embarcación de chárter con base extranjera frente a US\$4 para una con base local, y las embarcaciones con base extranjera están ahora limitadas a siete chárteres al año. El sector de chárter de las Islas Vírgenes de EE. UU., que aporta más de US\$90 millones al turismo náutico de ese territorio, describió el cambio en términos duros en una asamblea de febrero de 2025.

Amendments to the BVI Commercial Recreational Vessels Licensing Act 1992 and the Cruise and Home Port Permit Act 2001, in effect 1 June 2025, as summarised by O'Neal Webster and the Virgin Islands Professional Charter Association. Annual licence fees for foreign-based vessels; the final column is the per-cruise fee. Cruising permits run at US\$16 per person per day for a foreign-based charter boat. Foreign-based vessels are capped at seven charters a year. BVI Traveller, BVI Tourist Sector Recovery Report - Sailing, 15 July 2018, for fleet and berth losses after Irma. Cruising Compass / Blue Water Sailing, 8 October 2024, for the premium increase. Leopard Catamarans, 21 June 2019, for named-storm deductibles. Yachting World, 3 July 2024, for Beryl.



Share of the in-service business jet fleet listed for sale. The 2019 figure is the pre-pandemic norm; March 2022 was the record trough.

Proporción de la flota de jets ejecutivos en servicio anunciada en venta. La cifra de 2019 es la norma prepandemia; marzo de 2022 fue el mínimo récord.

In March 2022, 3.1 per cent of the global business jet fleet was for sale against a pre-pandemic norm of 10 to 11 per cent. Asking prices in that single quarter rose 38.7 per cent for large jets and about 65 per cent for mid-size and light jets. By the first half of 2025 inventory had rebuilt to 6.5 per cent — still roughly forty per cent below the pre-COVID normal — average asking prices were down 8.9 per cent year on year at US\$5.798 million, and days on market had gone from 184 to 220. Transactions in the first half of 2025 were up 13.3 per cent. That is a buyer-favourable market, not a distressed one.

En marzo de 2022, el 3.1 por ciento de la flota mundial de jets ejecutivos estaba en venta frente a una norma prepandemia del 10 al 11 por ciento. Los precios pedidos subieron en ese solo trimestre un 38.7 por ciento en jets grandes y cerca del 65 por ciento en medianos y ligeros. Para el primer semestre de 2025 el inventario se había reconstruido hasta el 6.5 por ciento — aún cerca de un cuarenta por ciento por debajo de lo normal prepandemia — los precios pedidos promedio bajaban 8.9 por ciento interanual hasta US\$5.798 millones, y los días en mercado habían pasado de 184 a 220. Las transacciones del primer semestre de 2025 subieron 13.3 por ciento. Es un mercado favorable al comprador, no un mercado en dificultades.

3.1 % of the jet fleet for sale at the March 2022 trough de la flota de jets en venta en el mínimo de marzo de 2022	6.5 % in the first half of 2025, against a 10-11 % pre-pandemic norm en el primer semestre de 2025, frente a una norma prepandemia de 10-11 %	220 days on market, up from 184 a year earlier días en mercado, desde 184 un año antes	+13.3 % transactions in the first half of 2025 transacciones en el primer semestre de 2025
--	--	---	---

JETNET. Percentage of the in-service business jet fleet listed for sale. The 2019 figure is the pre-pandemic norm of 10 to 11 per cent; March 2022 is the record trough. Mid-2025 Market Snapshot, 29 July 2025. AvBuyer, Business Aviation Market Overview, May 2022, on AMSTAT data. Change in average asking price during the first quarter of 2022 alone.

PRICES

What each class actually costs, new and used

Read the final column as carefully as the first two. The share of a type's fleet listed for sale is a better guide to negotiating room than any asking price, and it varies enormously: 1.9 per cent of the Challenger 350 fleet was available against 10.8 per cent of the Citation M2 Gen2 fleet. Where a figure is not published we have left the cell empty.

TYPE · TIPO	NEW · NUEVO	PREOWNED · USADO	NOTE · NOTA
Cessna Grand Caravan EX Single turboprop	US\$2.70 m	US\$1.8-3.7 m	Asking prices fell 11.45 per cent in the six months to May 2025 - the sharpest correction in the turboprop segment. 3.37 per cent of the fleet for sale.
Pilatus PC-12 NGX Single turboprop	US\$6.70 m	US\$3.0-5.1 m (NG)	4.1 per cent of the NG fleet for sale. Variable cost US\$779 an hour.
Daher TBM 960 Single turboprop	US\$3.80 m	not published	As at the second quarter of 2024.
Britten-Norman BN-2 Islander Light twin piston	not published	from about US\$150,000	The spread on this type is enormous - a tired airframe against a low-time turbine conversion. Do not price it from a single number.
Beechcraft King Air 360 Twin turboprop	US\$8.40-9.10 m	US\$7.25-8.50 m	Variable cost US\$1,028 an hour, a 32 per cent penalty against the PC-12 for the second engine.
DHC-6 Twin Otter Series 400 Twin turboprop	not published	about US\$4.50 m	The classic short-field Caribbean type.
HondaJet Elite II Very light jet	US\$6.95 m	not disclosed	As at the second quarter of 2025.
Cessna Citation M2 Gen2 Light jet	US\$6.15 m	US\$5.65-6.25 m	10.8 per cent of the fleet for sale in September 2024.
Cessna Citation Longitude Super-midsize	US\$27.00 m	US\$21.0-26.0 m	2024 model year, Aircraft Bluebook Spring 2025.
Bombardier Challenger 350 Super-midsize	out of production	US\$15.95-18.45 m	1.9 per cent of the fleet for sale - the tightest inventory of any type we looked at.
Gulfstream G550 Large cabin	out of production	about US\$34.95 m	2.3 per cent of the fleet for sale.
Bombardier Global 6000 Large cabin	about US\$40.00 m (2024)	about US\$33.90 m	2.7 per cent of the fleet for sale.

AvBuyer price guides and comparison articles of 21-22 May 2025, 1 May 2025, 1 March 2025, 30 September 2024 and 1 June 2024, citing Aircraft Bluebook (Spring 2024, Winter 2024 and Spring 2025 editions) and Aviation Week Business & Commercial Aviation; GlobalAir type specifications for new list prices.

The Islander problem. The Britten-Norman BN-2 is the type that makes Caribbean inter-island work possible at the shortest fields, and it has no meaningful published price. A tired airframe can be had from about US\$150,000; a low-time turbine conversion listed at more than a million. We have not printed a single figure for it because a single figure would be misleading, and anyone quoting you one without an inspection report is guessing.

El problema del Islander. El Britten-Norman BN-2 es el tipo que hace posible el trabajo interinsular caribeño en los campos más cortos, y no tiene precio publicado significativo. Un fuselaje cansado se consigue desde unos US\$150,000; una conversión a turbina con pocas horas se anunció en más de un millón. No hemos impreso una cifra única porque una cifra única sería engañosa, y quien le cite una sin informe de inspección está adivinando.

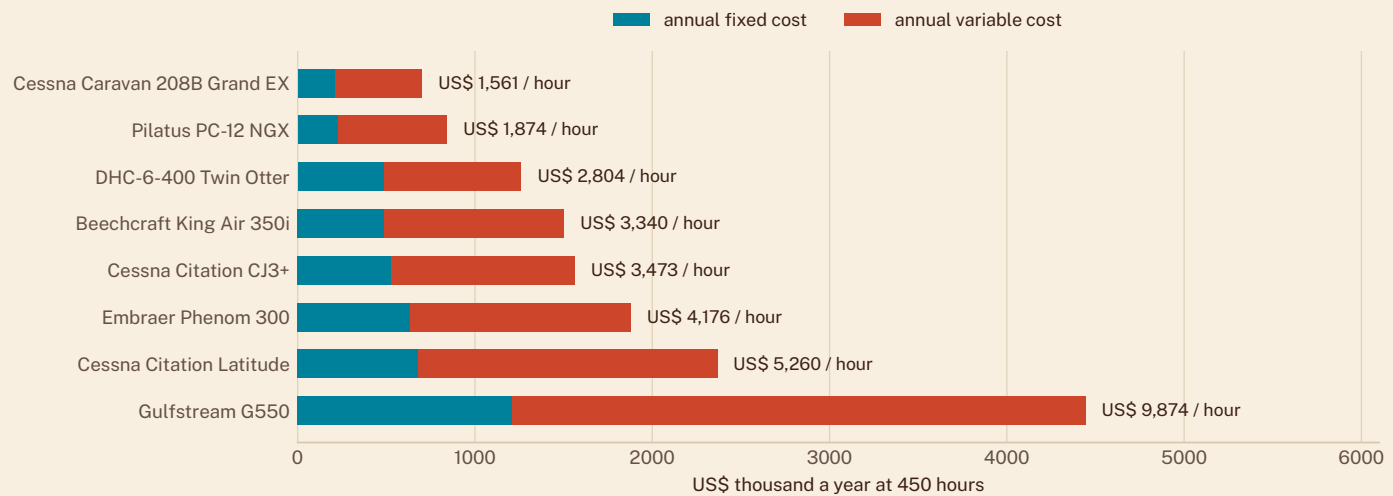
PRECIOS

Lo que cuesta realmente cada clase, nueva y usada

Lea la última columna con tanto cuidado como las dos primeras. La proporción de la flota de un tipo anunciada en venta es mejor guía del margen de negociación que cualquier precio pedido, y varía enormemente: el 1.9 por ciento de la flota del Challenger 350 estaba disponible frente al 10.8 por ciento de la del Citation M2 Gen2. Donde una cifra no está publicada hemos dejado la celda vacía.

What it costs to fly, and what charter puts back

Lo que cuesta volar, y lo que devuelve el chárter



Annual budget at 450 owner-operated hours, US\$ thousand, split between fixed and variable cost, with the all-in hourly figure.

Presupuesto anual a 450 horas operadas por el propietario, en miles de dólares, dividido entre costo fijo y variable, con la cifra por hora todo incluido.

TYPE · TIPO	ACQUISITION	FIXED · FIJO	VARIABLE	ANNUAL · ANUAL	PER HOUR · POR HORA
Cessna Caravan 208B Grand EX	US\$ 2,840,000	US\$ 214,188	US\$ 488,421	US\$ 702,609	US\$ 1,561
Pilatus PC-12 NGX	US\$ 6,720,000	US\$ 230,908	US\$ 612,171	US\$ 843,079	US\$ 1,874
DHC-6-400 Twin Otter	US\$ 4,500,000	US\$ 490,058	US\$ 771,809	US\$ 1,261,867	US\$ 2,804
Beechcraft King Air 350i	US\$ 4,990,000	US\$ 491,058	US\$ 1,011,911	US\$ 1,502,969	US\$ 3,340
Cessna Citation CJ3+	US\$ 8,560,000	US\$ 530,533	US\$ 1,032,525	US\$ 1,563,058	US\$ 3,473
Embraer Phenom 300	US\$ 8,050,000	US\$ 633,527	US\$ 1,245,740	US\$ 1,879,267	US\$ 4,176
Cessna Citation Latitude	US\$ 15,030,000	US\$ 678,790	US\$ 1,687,995	US\$ 2,366,785	US\$ 5,260
Gulfstream G550	US\$ 21,790,000	US\$ 1,207,985	US\$ 3,235,361	US\$ 4,443,346	US\$ 9,874

Aircraft Cost Calculator, modelled at 450 owner-operated hours a year and US\$8.00 a gallon for Jet A. These pages carry no publication date; treat them as an internally consistent model rather than a dated market observation. Variable-cost cross-checks from Aviation Week Business & Commercial Aviation via AvBuyer put the PC-12 NGX at US\$779 an hour and the King Air 360 at US\$1,028.

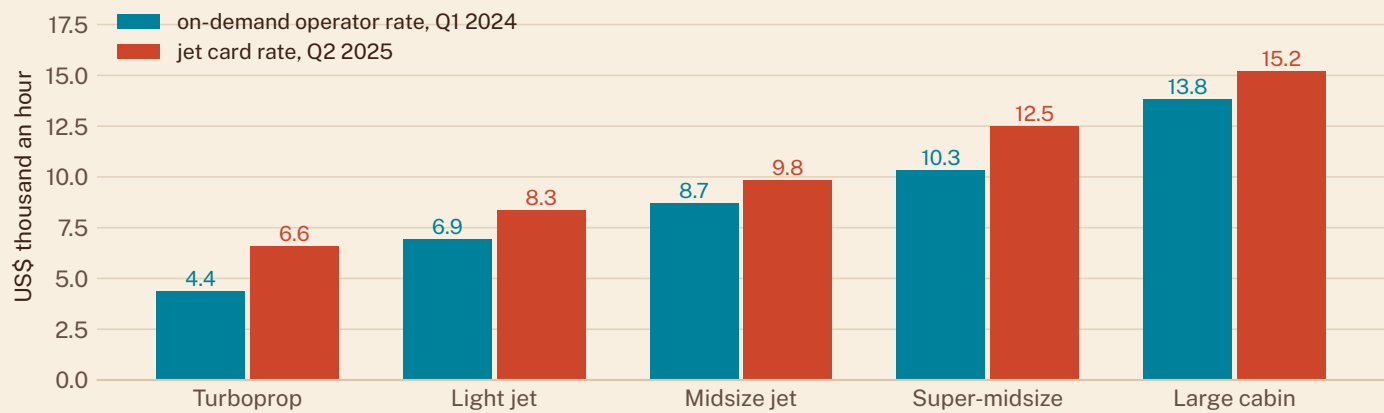
The number nobody publishes. We could not find a single citable source, dated before this edition, for the typical monthly management fee by aircraft class or for the owner-manager charter revenue split. One large manager explicitly declines to publish its split. This is the single largest hole in any Caribbean aircraft financial model and it can only be closed by getting two or three written quotations from Part 135 managers.

La cifra que nadie publica. No pudimos encontrar ni una sola fuente citable, fechada antes de esta edición, para la cuota mensual típica de gestión por clase de aeronave ni para el reparto de ingresos de chárter entre propietario y gestor. Un gran gestor se niega explícitamente a publicar su reparto. Este es el mayor hueco de cualquier modelo financiero aeronáutico caribeño y solo puede cerrarse consiguiendo dos o tres cotizaciones escritas de gestores Parte 135.

The all-in hourly figure is the annual budget divided by 450 hours and therefore falls as utilisation rises; at 200 hours the same aircraft costs materially more per hour. Acquisition cost is the model's assumption, not a quotation.

What charter puts back, and the spread nobody explains

Lo que devuelve el chárter, y el diferencial que nadie explica



Charter rates by class. The gap between the two bars is the broker and card margin plus the guaranteed-availability premium.

Tarifas de chárter por clase. La brecha entre las dos barras es el margen del corredor y de la tarjeta más la prima de disponibilidad garantizada.

The most useful thing on this page is the gap between the two bars. A jet card rate for a turboprop averaged US\$6,584 an hour in the second quarter of 2025; the on-demand operator rate for the same class averaged US\$4,363 in the first quarter of 2024. That roughly fifty per cent spread is the broker margin plus the guaranteed-availability premium. An owner who places an aircraft on a Part 135 certificate captures the operator side of it, not the card side, and any model that assumes otherwise is fifty per cent optimistic.

The average business jet flies about 330 hours a year. Owners flying under 150 are the strongest candidates for a charter programme, and a reasonable target is around 200 owner hours plus 150 charter hours. Charter revenue can offset up to eighty per cent of operating cost — operating cost, note, not capital cost or depreciation.

Lo más útil de esta página es la brecha entre las dos barras. Una tarifa de tarjeta para un turbohélice promedió US\$6,584 por hora en el segundo trimestre de 2025; la tarifa de operador bajo demanda para la misma clase promedió US\$4,363 en el primer trimestre de 2024. Ese diferencial de cerca del cincuenta por ciento es el margen del corredor más la prima de disponibilidad garantizada. Un armador que coloca una aeronave en un certificado Parte 135 captura el lado del operador, no el de la tarjeta, y cualquier modelo que suponga otra cosa es un cincuenta por ciento optimista.

El jet ejecutivo promedio vuela unas 330 horas al año. Los propietarios que vuelan menos de 150 son los mejores candidatos para un programa de chárter, y una meta razonable son unas 200 horas propias más 150 de chárter. El ingreso por chárter puede compensar hasta el ochenta por ciento del costo operativo — costo operativo, nótese, no costo de capital ni depreciación.

Jet card rates: Private Jet Card Comparisons, quarterly report of 1 July 2025, covering the second quarter of 2025 - the overall average was US\$11,273 an hour, 27.2 per cent above 2019. On-demand rates: JetASAP quarterly activity report, 24 April 2024, covering the first quarter of 2024. The gap between the two is the broker and card margin plus the guaranteed-availability premium. An owner placing an aircraft on a Part 135 certificate captures the operator side of that spread, not the card side.

The runway chooses the aircraft, and the border chooses the base

CODE	AIRPORT · AEROPUERTO	RUNWAY · PISTA	JURISDICTION
SJU	Luis Munoz Marin, San Juan	10,400 ft	Puerto Rico
BQN	Rafael Hernandez, Aguadilla	11,702 ft	Puerto Rico
SIG	Isla Grande, San Juan	5,539 ft	Puerto Rico
PSE	Mercedita, Ponce	6,904 ft	Puerto Rico
VQS	Vieques	4,301 ft	Puerto Rico
CPX	Culebra	2,600 ft x 50 ft	Puerto Rico
STT	Cyril E. King, St Thomas	7,000 ft	USVI
STX	Henry E. Rohlsen, St Croix	10,004 ft	USVI
EIS	Beef Island, Tortola	4,642 ft	BVI
VIJ	Virgin Gorda	3,100 ft gravel	BVI
SXM	Princess Juliana	7,546 ft	Sint Maarten
SBH	Gustaf III, St Barthelemy	2,119 ft	St Barthelemy
ANU	V. C. Bird, Antigua	9,003 ft	Antigua
PLS	Providenciales	9,199 ft	Turks & Caicos
GCM	Owen Roberts, Grand Cayman	7,867 ft	Cayman Islands
NAS	Lynden Pindling, Nassau	11,353 ft	The Bahamas
PUJ	Punta Cana	10,171 ft	Dominican Republic
BGI	Grantley Adams, Barbados	11,000 ft	Barbados
SAB	Juancho E. Yrausquin, Saba	1,312 ft	Dutch Caribbean

La pista elige la aeronave, y la frontera elige la base

TWO RUNWAYS SET THE ENVELOPE · DOS PISTAS FIJAN EL SOBRE

Culebra is 2,600 feet by 50 — the tightest scheduled field in Puerto Rico, and tighter than St Barthélemy. St Barthélemy is 2,119 feet, approached over a ridge, and requires a specific pilot qualification; the largest aircraft ever permitted there was a de Havilland Dash 7. Virgin Gorda is 3,100 feet of gravel, where the surface restricts type as much as the length does.

That is why the region standardised on the Grand Caravan, the PC-12 and the Islander, and it is not a coincidence that the PC-12's variable cost of US\$779 an hour sits against the King Air 360's US\$1,028 — a thirty-two per cent penalty for the second engine. Against that, twin-engine redundancy over water is an operational and insurance argument the cost table does not capture. The Grand Caravan EX, whose asking prices fell 11.45 per cent in the six months to May 2025, is the best-value entry point in the segment as we write.

Culebra tiene 2,600 pies por 50 — el campo con servicio programado más estrecho de Puerto Rico, y más ajustado que San Bartolomé. San Bartolomé tiene 2,119 pies, se aproxima sobre una loma y exige una habilitación específica de piloto; la aeronave más grande jamás autorizada allí fue un de Havilland Dash 7. Virgin Gorda son 3,100 pies de grava, donde la superficie restringe el tipo tanto como la longitud.

Por eso la región se estandarizó en el Grand Caravan, el PC-12 y el Islander, y no es casualidad que el costo variable del PC-12, US\$779 por hora, quede frente a los US\$1,028 del King Air 360 — una penalización del treinta y dos por ciento por el segundo motor. En contra, la redundancia bimotor sobre el agua es un argumento operativo y de seguro que la tabla de costos no captura. El Grand Caravan EX, cuyos precios pedidos cayeron 11.45 por ciento en los seis meses hasta mayo de 2025, es el punto de entrada de mejor valor del segmento al momento de escribir.

OurAirports open database, cross-checked against FAA and AirNav records for the Puerto Rico fields. Runway geometry is a stable physical attribute; we cite the database rather than a dated publication and say so.

Where you base an aircraft decides how much of your flying is international

Puerto Rico sits inside the United States customs territory. A flight from the mainland to San Juan is a domestic flight: no customs, no immigration, no advance passenger manifest. Puerto Rico to the US Virgin Islands is treated as domestic with no manifest requirement, although the return leg requires customs clearance on a form because the USVI sits outside the customs territory.

Everything else in the chain is a foreign country. Fourteen Caribbean states require an advance passenger manifest simply to move between them. Every island requires clearing customs and immigration on entry and exit, notice requirements run up to twenty-four hours, night visual flight is prohibited across the region and every country requires a flight plan. There are exactly three United States preclearance points in the entire Caribbean and Atlantic region: Aruba, Nassau and Bermuda.

Puerto Rico está dentro del territorio aduanero de Estados Unidos. Un vuelo del continente a San Juan es un vuelo doméstico: sin aduana, sin inmigración, sin manifiesto anticipado de pasajeros. De Puerto Rico a las Islas Vírgenes de EE. UU. se trata como doméstico sin requisito de manifiesto, aunque el tramo de vuelta exige despacho aduanero en un formulario porque las Vírgenes quedan fuera del territorio aduanero.

Todo lo demás en la cadena es un país extranjero. Catorce Estados caribeños exigen manifiesto anticipado de pasajeros solo para moverse entre ellos. Cada isla exige despacho de aduana e inmigración a la entrada y a la salida, los avisos previos llegan a veinticuatro horas, el vuelo visual nocturno está prohibido en la región y todos los países exigen plan de vuelo. Hay exactamente tres puntos de preinspección estadounidense en toda la región caribeña y atlántica: Aruba, Nasáu y Bermudas.

Dónde basa una aeronave decide cuánto de su vuelo es internacional

152,458 square feet of hangar at Isla Grande, San Juan, across five hangars <i>pies cuadrados de hangar en Isla Grande, San Juan, en cinco hangares</i>	US\$ 17 m invested in two new hangars there after a 2022 acquisition <i>invertidos en dos hangares nuevos tras una adquisición en 2022</i>	3 United States preclearance points in the entire region <i>puntos de preinspección estadounidense en toda la región</i>
--	---	---

Isla Grande sits under six nautical miles from the international airport with an on-site customs and border protection station, a Part 145 repair station with fourteen mechanics, a contract tower and two twelve-thousand-gallon fuel tanks. Basing there converts what is an international operation for a competitor in St Maarten or Antigua into a domestic one. That, rather than any tax rate, is the structural aviation argument for Puerto Rico.

Isla Grande está a menos de seis millas náuticas del aeropuerto internacional, con estación propia de aduanas y protección fronteriza, taller de reparación Parte 145 con catorce mecánicos, torre por contrato y dos tanques de combustible de doce mil galones. Basarse allí convierte en operación doméstica lo que para un competidor en San Martín o Antigua es internacional. Ese, y no ninguna tasa impositiva, es el argumento aeronáutico estructural de Puerto Rico.

Not published anywhere. Hangar rental rates in Puerto Rico or the wider Caribbean; total regional hangar capacity; documented hurricane evacuation practice for based aircraft; and the aviation insurance treatment of named-storm risk in the region. All four are gaps, and the last one in particular is worth resolving with an underwriter before you base an aircraft here.	No publicado en ninguna parte. Las tarifas de alquiler de hangar en Puerto Rico o el resto del Caribe; la capacidad total regional de hangares; la práctica documentada de evacuación por huracán para aeronaves basadas; y el tratamiento del riesgo de tormenta con nombre en el seguro aeronáutico de la región. Los cuatro son vacíos, y el último en particular conviene resolverlo con un asegurador antes de basar una aeronave aquí.
---	---

Aviation Week, Modern Aviation Grows Presence At Isla Grande Airport, 13 May 2025. Modern Aviation operates five hangars at Isla Grande totalling 152,458 square feet with 240,000 square feet of ramp, an FAA Part 145 repair station and an on-site US Customs and Border Protection station, and also operates Ceiba. Preclearance locations from US Customs and Border Protection. Customs and border procedure from the AOPA Caribbean international travel guide.

Twelve reasons to buy in the Caribbean, and where each one points

Nobody buys a jurisdiction. They buy an outcome. So this is the report inverted: start from what you actually want, and let the market fall out of it. Every recommendation is followed by the argument against it, because a recommendation without one is a sales pitch.

Lowest friction on the way in and out · *La menor fricción a la entrada y a la salida*

Puerto Rico · US Virgin Islands · Dominican Republic

No landholding licence, no quota, no minimum and no waiting. Government charges on acquisition of 0.55 per cent in Puerto Rico and 3 per cent in the Dominican Republic, against 10 to 16 per cent at the other end of the region.

But: The Dominican Republic publishes no closed-sale data, and Puerto Rico's constraint is the electricity grid rather than the paperwork.

Doce razones para comprar en el Caribe, y a dónde apunta cada una

Nadie compra una jurisdicción: se compra un resultado. Así que este es el informe al revés: parta de lo que realmente quiere y deje que el mercado se deduzca de ahí. Cada recomendación va seguida del argumento en contra, porque una recomendación sin él es un argumento de venta.

Ninguna licencia de tenencia, ninguna cuota, ningún mínimo y ninguna espera. Cargos gubernamentales de adquisición del 0.55 por ciento en Puerto Rico y del 3 por ciento en República Dominicana, frente al 10 a 16 por ciento en el otro extremo de la región.

Pero: República Dominicana no publica datos de ventas cerradas, y la restricción de Puerto Rico es la red eléctrica más que el papeleo.

Lowest cost of holding, and the deepest resale market · *El menor costo de tenencia, y el mercado de reventa más profundo*

Cayman Islands · Turks & Caicos

No annual property tax, no capital gains tax and no inheritance tax in either. These are also the two markets where a US\$5 million villa has a genuine resale audience: Turks & Caicos averaged about US\$710 million a year of turnover across 2021 to 2024, Cayman US\$1.02 billion in 2024 alone.

But: You pay for it at the front — 7.5 per cent in Cayman, up to 10 on Providenciales where the band applies to the whole value — and both markets turned in 2025, with days on market out to 238 and 416.

Ni impuesto anual sobre la propiedad, ni ganancias de capital, ni herencia en ninguna de las dos. También son los dos mercados donde una villa de US\$5 millones tiene público real de reventa: Turcas y Caicos promedió unos US\$710 millones anuales entre 2021 y 2024, y Caimán US\$1,020 millones solo en 2024.

Pero: Se paga por delante — 7.5 por ciento en Caimán, hasta 10 en Providenciales donde la banda se aplica al valor completo — y ambos mercados giraron en 2025, con días en mercado hasta 238 y 416.

Lowest exposure to storms · *La menor exposición a tormentas*

Aruba · Bonaire · Curacao · Trinidad & Tobago

A direct hurricane hit roughly once every 38.5 years on the ABC islands and no recorded direct major-hurricane hit in a record beginning in 1871. Civil-law notarial conveyancing, 3 to 6 per cent transfer tax, and Bonaire trades in United States dollars.

But: No published price index for any of the three, so you are buying on inspection and comparables rather than on a series.

Un impacto directo de huracán cada 38.5 años aproximadamente en las islas ABC y ningún impacto directo registrado de huracán mayor en un registro que arranca en 1871. Traspaso notarial de derecho civil, impuesto del 3 al 6 por ciento, y Bonaire opera en dólares estadounidenses.

Pero: No hay índice de precios publicado para ninguna de las tres, así que compra por inspección y comparables, no por una serie.

An entry price that never ran up · *Un precio de entrada que nunca se disparó*

Barbados

The Terra Caribbean land index was still below its 2015 base in 2023 and only regained it in the first half of 2024. There was no pandemic premium to pay here, and the list-to-sale discount narrowed to 3.2 per cent on rising volume.

But: The transfer tax falls on the seller, which flatters the headline entry cost, and Central Bank registration is a step you cannot skip if you ever want the money out.

El índice de terreno de Terra Caribbean seguía por debajo de su base de 2015 en 2023 y solo la recuperó en el primer semestre de 2024. Aquí no hubo prima pandémica que pagar, y el descuento entre pedido y venta se estrechó al 3.2 por ciento con volumen creciente.

Pero: El impuesto de traspaso recae en el vendedor, lo que embellece el costo de entrada, y el registro ante el Banco Central es un paso que no puede saltarse si alguna vez quiere sacar el dinero.

Rental demand at scale · *Demanda de alquiler a escala*

Dominican Republic · Jamaica · Puerto Rico

The Dominican Republic took 8.5 million stayover arrivals in 2024, the largest in the region, and Jamaica 2.9 million. Puerto Rico's demand is domestic United States traffic, which is why it barely fell in 2020.

But: Short-term rental performance by island is the worst-covered subject in this report. Assume nothing about occupancy without a paid data extract.

República Dominicana recibió 8.5 millones de llegadas con pernocta en 2024, las mayores de la región, y Jamaica 2.9 millones. La demanda de Puerto Rico es tráfico doméstico estadounidense, por eso apenas cayó en 2020.

Pero: El rendimiento del alquiler a corto plazo por isla es el asunto peor cubierto de este informe. No suponga nada sobre ocupación sin un extracto de datos de pago.

A second passport · *Un segundo pasaporte*

Grenada · Dominica · St Kitts & Nevis · Antigua & Barbuda · St Lucia

Five programmes, a US\$200,000 floor agreed among them since July 2024, and processing measured in months. Grenada is the only one of the five whose citizens may apply for the United States E-2 treaty investor visa.

But: European and American pressure is real and rising — the Vanuatu revocation of December 2024 was completed, not threatened — and the E-2 route carries a residence requirement we could not date. See page 26.

Cinco programas, un piso de US\$200,000 acordado entre ellos desde julio de 2024, y tramitación medida en meses. Granada es el único de los cinco cuyos ciudadanos pueden solicitar la visa E-2 de inversionista por tratado de Estados Unidos.

Pero: La presión europea y estadounidense es real y creciente — la revocación de Vanuatu de diciembre de 2024 fue consumada, no amenazada — y la vía E-2 lleva un requisito de residencia que no pudimos fechar. Véase la página 26.

Passports, boats, aircraft, islands and European law

Residence without a passport · *Residencia sin pasaporte*

Cayman Islands · Turks & Caicos · The Bahamas · Montserrat

Quieter, more stable, and attracting none of the scrutiny the citizenship schemes attract. No European institution has threatened a visa waiver over a Cayman residency certificate.

But: Considerably more expensive. Cayman asks CI\$2 million plus a CI\$100,000 issue fee; the Bahamas asks US\$1 million with a ten-year hold.

Pasaportes, barcos, aeronaves, islas y derecho europeo

Más discretos, más estables y sin atraer nada del escrutinio que atraen los esquemas de ciudadanía. Ninguna institución europea ha amenazado una exención de visado por un certificado de residencia caimanés.

Pero: Considerablemente más caros. Caimán pide CI\$2 millones más una tasa de emisión de CI\$100,000; Bahamas pide US\$1 millón con diez años de tenencia.

A yacht base that is insurable in September · *Una base de yates asegurable en septiembre*

Grenada · Trinidad · Curacao

Caribbean hull policies exclude named-storm damage inside a box whose southern limit sits at 12 degrees 30, 12 or 10 degrees north depending on the underwriter. Port Louis in Grenada took no apparent damage from Beryl and opened the following day.

But: Beryl made landfall on Carriacou, forty miles north of Port Louis, as a Category 4. Latitude is a hedge, not an exemption — read your policy's exact line.

Las pólizas de casco caribeñas excluyen el daño por tormenta con nombre dentro de una caja cuyo límite meridional está a 12 grados 30, 12 o 10 grados norte según el asegurador. Port Louis, en Granada, no sufrió daño aparente por Beryl y abrió al día siguiente.

Pero: Beryl tocó tierra en Carriacou, cuarenta millas al norte de Port Louis, como categoría 4. La latitud es una cobertura, no una exención — lea la línea exacta de su póliza.

A yacht base inside the charter market · *Una base de yates dentro del mercado de chárter*

US Virgin Islands · St Maarten · Antigua · British Virgin Islands

This is where the boats and the clients are. Yacht Haven Grande takes 250 feet, IGY Simpson Bay 190, Rodney Bay 285, and the Virgin Islands winter is the deepest crewed-charter market in the hemisphere.

But: The British Virgin Islands raised the annual licence for a foreign-based day boat from US\$200 to US\$8,500 on 1 June 2025 and capped foreign-based vessels at seven charters a year. Model the fees before the berth.

Aquí están los barcos y los clientes. Yacht Haven Grande admite 250 pies, IGY Simpson Bay 190, Rodney Bay 285, y el invierno de las Vírgenes es el mercado de chárter con tripulación más profundo del hemisferio.

Pero: Las Islas Vírgenes Británicas subieron la licencia anual de una embarcación de día con base extranjera de US\$200 a US\$8,500 el 1 de junio de 2025 y las limitaron a siete chárteres al año. Modele las tarifas antes que el amarre.

An aircraft that flies domestically · *Una aeronave que vuela en régimen doméstico*

Puerto Rico · US Virgin Islands

Puerto Rico is inside the United States customs territory: mainland to San Juan is a domestic flight, with no customs, no immigration and no advance manifest. Fourteen Caribbean states require a manifest simply to move between them.

But: The Jones Act applies in Puerto Rico and not in the US Virgin Islands, which matters for a charter operation though not for a private aircraft.

Puerto Rico está dentro del territorio aduanero de Estados Unidos: del continente a San Juan es un vuelo doméstico, sin aduana, sin inmigración y sin manifiesto anticipado. Catorce Estados caribeños exigen manifiesto solo para moverse entre ellos.

Pero: La Ley Jones aplica en Puerto Rico y no en las Islas Vírgenes de EE. UU., lo que importa para una operación de chárter aunque no para una aeronave privada.

Land and islands with the fewest restrictions · *Terreno e islas con las menores restricciones*

Belize · The Bahamas · Dominican Republic

Belize is the only jurisdiction here where a foreigner may buy beachfront freehold with no licence, no acreage cap and no build obligation, at 8 per cent transfer tax. The Bahamas holds over forty per cent of the world's private island listings and is the only island market with real depth.

But: Belize's 66-foot coastal strip is public land and is not conveyed. Bahamian property tax on vacant land held by a non-Bahamian is 2 per cent a year with no cap, and disclosed island sales have cleared 50 to 70 per cent below asking. See pages 37 to 39.

Belice es la única jurisdicción aquí donde un extranjero puede comprar en pleno dominio frente a la playa sin licencia, sin tope de acres y sin obligación de construir, con un 8 por ciento de traspaso. Bahamas concentra más del cuarenta por ciento de los anuncios mundiales de islas privadas y es el único mercado insular con profundidad real.

Pero: La franja costera de 66 pies de Belice es terreno público y no se transfiere. El impuesto bahameño sobre terreno vacante de un no bahameño es del 2 por ciento anual sin tope, y las ventas divulgadas de islas han cerrado entre 50 y 70 por ciento por debajo de lo pedido. Véanse las páginas 37 a 39.

European law and European protections · *Derecho europeo y protecciones europeas*

Guadeloupe · Martinique

Full European Union territory: freedom of establishment, European consumer and mortgage protection, and the French notarial system, which is the most predictable conveyancing process in the region.

But: Round-trip notaire costs of 7 to 8 per cent, capital gains at 19 per cent plus social charges, and French forced heirship applies to the estate.

Territorio pleno de la Unión Europea: libertad de establecimiento, protección europea al consumidor y a la hipoteca, y el sistema notarial francés, el proceso de traspaso más predecible de la región.

Pero: Costos notariales de ida y vuelta del 7 al 8 por ciento, ganancias de capital al 19 por ciento más cargas sociales, y la legítima francesa aplica a la sucesión.

Where these twelve leave us. Puerto Rico appears in three of them and wins two outright. Cayman and the Turks & Caicos appear in three. The Dutch islands, Barbados, Belize, the Dominican Republic, Grenada and the French departments each own an objective that nothing else in the region answers as well. That distribution is the honest shape of this market, and it is the reason we are a regional brokerage rather than a Puerto Rican one.

Dónde nos dejan estos doce. Puerto Rico aparece en tres y gana dos de plano. Caimán y Turcas y Caicos aparecen en tres. Las islas neerlandesas, Barbados, Belice, República Dominicana, Granada y los departamentos franceses tienen cada uno un objetivo que nada más en la región responde igual de bien. Esa distribución es la forma honesta de este mercado, y es la razón por la que somos una correduría regional y no puertorriqueña.

Why we run the business from this island, and what the evidence says

The previous two pages should have made clear that we would send you somewhere other than here for most of the twelve things people come to this region for. This page is the other side of it: why, out of twenty-four jurisdictions, we chose to put the firm itself in this one. Every claim is tied to a figure that appears elsewhere in the report, and five pages of counter-argument follow immediately.

01 It barely closed · *Apenas cerró*

In 2020 Caribbean arrivals fell by 60 to 77 per cent almost everywhere. Puerto Rico lost 21.3 per cent. There was no international border to close, no passport to check and no air bridge to sever, because a flight from Orlando to San Juan is a domestic flight. The same structure shows in the national accounts: real GDP fell 4.2 per cent in Puerto Rico against 33.8 per cent in the Turks & Caicos.

World Bank WDI; see pages 10 and 11

Por qué llevamos el negocio desde esta isla, y qué dice la evidencia

Las dos páginas anteriores deberían haber dejado claro que le enviaríamos a otro sitio distinto de este para la mayoría de las doce cosas por las que la gente viene a esta región. Esta página es la otra cara: por qué, de veinticuatro jurisdicciones, escogimos poner la firma misma en esta. Cada afirmación está atada a una cifra que aparece en otro lugar del informe, y cinco páginas de contraargumento vienen inmediatamente después.

En 2020 las llegadas caribeñas cayeron entre 60 y 77 por ciento en casi todas partes. Puerto Rico perdió 21.3 por ciento. No había frontera internacional que cerrar, ni pasaporte que revisar, ni puente aéreo que cortar, porque un vuelo de Orlando a San Juan es un vuelo doméstico. La misma estructura se ve en las cuentas nacionales: el PIB real cayó 4.2 por ciento en Puerto Rico frente a 33.8 por ciento en Turcas y Caicos.

02 The transaction costs are the lowest in the region · *Los costos de transacción son los más bajos de la región*

Government charges on a Puerto Rico purchase run at roughly 0.15 per cent in transfer stamps and 0.4 per cent in registry vouchers - about half a per cent in total, plus notary. Compare 7.5 per cent in the Cayman Islands, 10 per cent above US\$500,000 in Providenciales, 10 per cent in the Bahamas for a non-Bahamian and 12 per cent in the British Virgin Islands. On a US\$1 million purchase that is a difference of roughly US\$95,000 to US\$115,000 before you have owned anything for a single day.

Title Security Group; Global Property Guide; see the comparison on pages 22-25

Los cargos gubernamentales de una compra en Puerto Rico rondan el 0.15 por ciento en sellos de traspaso y el 0.4 por ciento en comprobantes de registro — cerca de medio por ciento en total, más notaría. Compare con 7.5 por ciento en Caimán, 10 por ciento sobre US\$500,000 en Providenciales, 10 por ciento en Bahamas para un no bahameño y 12 por ciento en las Islas Vírgenes Británicas. Sobre una compra de US\$1 millón eso es una diferencia de entre US\$95,000 y US\$115,000 antes de haber sido dueño un solo día.

03 There is no licence, no quota and no nationality question · *No hay licencia, ni cuota, ni pregunta sobre nacionalidad*

No Alien Landholding Licence. No Non-Belonger Land Holding Licence. No requirement to advertise the property locally first, no development covenant, no acreage cap, no bar on beachfront and no minimum build obligation. A United States citizen faces no immigration question at all. In Anguilla the same buyer would be capped at half an acre, required to build two thousand square feet within eighteen months, and barred from sandy beachfront outright.

Anguilla Department of Lands and Survey; Lex Mundi; Harneys

Ninguna licencia de tenencia para extranjeros. Ninguna licencia de no perteneciente. Ninguna obligación de anunciar la propiedad localmente primero, ningún convenio de desarrollo, ningún tope de acres, ninguna prohibición de frente de playa y ninguna obligación mínima de construir. Un ciudadano estadounidense no enfrenta pregunta migratoria alguna. En Anguila el mismo comprador quedaría limitado a media acre, obligado a construir dos mil pies cuadrados en dieciocho meses y excluido del frente de playa arenoso por completo.

04 Title is a solved problem · *El título es un problema resuelto*

Conveyancing runs through a public deed before a Puerto Rico notary-attorney who keeps the original in a mandatory protocol. Title insurance is a mature, regulated product sold at filed and approved rates. In the Bahamas, by contrast, title is proved by an unbroken documentary chain back to a good root of at least thirty years, across three separate registries.

Title Security Group; Legal 500 Bahamas chapter

El traspaso se hace por escritura pública ante un notario-abogado de Puerto Rico que conserva el original en un protocolo obligatorio. El seguro de título es un producto maduro y regulado, vendido a tarifas registradas y aprobadas. En Bahamas, en cambio, el título se prueba por una cadena documental ininterrumpida hasta una raíz buena de al menos treinta años, a través de tres registros distintos.

Four more, and the one that surprises people

05

Federal flood insurance exists here and nowhere independent · *El seguro federal de inundación existe aquí y en ningún país independiente*

The National Flood Insurance Program operates in Puerto Rico and the US Virgin Islands because they are United States jurisdictions. No independent Caribbean state has access to it. We should be honest about the other half of that: only about 6,589 policies were in force in Puerto Rico at 30 June 2025, roughly half a per cent of households. Maria caused US\$90 billion of damage across Puerto Rico and the USVI; the programme paid US\$48.9 million. The cover is available and cheap by United States standards, and almost nobody buys it.

FEMA OpenFEMA, FimaNfipPolicies and FimaNfipClaims

El Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones opera en Puerto Rico y las Islas Vírgenes de EE. UU. porque son jurisdicciones estadounidenses. Ningún Estado caribeño independiente tiene acceso a él. Seamos honestos con la otra mitad: solo unas 6,589 pólizas estaban vigentes en Puerto Rico al 30 de junio de 2025, cerca de medio por ciento de los hogares. María causó US\$90,000 millones en daños entre Puerto Rico y las Islas Vírgenes; el programa pagó US\$48.9 millones. La cobertura está disponible y es barata para estándares estadounidenses, y casi nadie la compra.

06

There is a real price index, going back thirty years · *Hay un índice de precios real, con treinta años de historia*

The FHFA publishes a quarterly house price index for Puerto Rico running from 1995. Nowhere else in the Caribbean has anything comparable. Jamaica's central bank built one and stopped publishing it in 2016. Every other market in this report is measured through brokerage reports, listing portals or nothing at all.

FHFA; Bank of Jamaica; see page 12

La FHFA publica un índice trimestral de precios de vivienda para Puerto Rico desde 1995. Ningún otro lugar del Caribe tiene algo comparable. El banco central de Jamaica construyó uno y dejó de publicarlo en 2016. Todos los demás mercados de este informe se miden con informes de corretaje, portales de anuncios o nada en absoluto.

07

An aircraft based here is flying domestically · *Una aeronave basada aquí vuela en régimen doméstico*

Puerto Rico is inside the United States customs territory. Mainland to San Juan is a domestic flight - no customs, no immigration, no advance passenger manifest. Fourteen Caribbean states require an APIS manifest simply to move between them, and there are exactly three United States preclearance points in the entire region: Aruba, Nassau and Bermuda. Basing at San Juan converts into a domestic operation what is an international one for a competitor based in St Maarten or Antigua.

AOPA Caribbean international travel guide; US Customs and Border Protection

Puerto Rico está dentro del territorio aduanero de Estados Unidos. Del continente a San Juan es un vuelo doméstico — sin aduana, sin inmigración, sin manifiesto anticipado de pasajeros. Catorce Estados caribeños exigen manifiesto APIS solo para moverse entre ellos, y hay exactamente tres puntos de preinspección estadounidense en toda la región: Aruba, Nasáu y Bermudas. Basarse en San Juan convierte en operación doméstica lo que para un competidor con base en San Martín o Antigua es internacional.

08

The marine infrastructure is already built · *La infraestructura náutica ya está construida*

Safe Harbor Puerto del Rey at Fajardo runs 1,200 wet slips, a 165-ton travelift and dry storage for over 650 boats across sixty acres - capacity of more than two thousand vessels in total. Add Club Nautico de San Juan, Palmas del Mar, Ponce and Marina Pescaderia and the island has more organised berth capacity than any single jurisdiction we surveyed.

Safe Harbor Marinas; Waterway Guide; Marinalife

Safe Harbor Puerto del Rey, en Fajardo, opera 1,200 amarres en agua, una grúa pórtico de 165 toneladas y almacenamiento en seco para más de 650 embarcaciones en sesenta acres — capacidad total de más de dos mil embarcaciones. Suma el Club Náutico de San Juan, Palmas del Mar, Ponce y Marina Pescadería y la isla tiene más capacidad de amarre organizada que cualquier otra jurisdicción que estudiamos.

09

There is a statute whose whole purpose is to make you move here · *Hay una ley cuyo propósito entero es que usted se mude aquí*

No other jurisdiction in this report offers an individual a zero rate on interest, dividends and post-arrival capital gains. Act 60 does, for fifteen years, and it sits alongside a four per cent rate on exported services, a four per cent rate on a hotel or guest house, and full exemption for an air carrier. Ninety-eight per cent of the island is a federal opportunity zone. The conditions are real and the limits are severe, and we have given the whole of pages 29 to 32 to setting out both — including the page explaining what the regime does not do, which is the page most brochures leave out.

Act 60-2019; see pages 29 to 32

Ninguna otra jurisdicción de este informe ofrece a una persona una tasa cero sobre intereses, dividendos y ganancias de capital posteriores a la llegada. La Ley 60 sí, durante quince años, y convive con una tasa del cuatro por ciento sobre servicios exportados, otra del cuatro por ciento sobre un hotel o casa de huéspedes, y exención total para un porteador aéreo. El noventa y ocho por ciento de la isla es zona de oportunidad federal. Las condiciones son reales y los límites severos, y hemos dedicado las páginas 29 a 32 enteras a exponer ambos — incluida la página que explica lo que el régimen no hace, que es la que la mayoría de los folletos omite.

0.55 % against 12 %

Government charges on acquisition: Puerto Rico against the British Virgin Islands. On a one-million-dollar purchase that is a difference of about one hundred and fifteen thousand dollars, before anybody has owned anything.

Cargos gubernamentales a la adquisición: Puerto Rico frente a las Islas Vírgenes Británicas. Sobre una compra de un millón de dólares es una diferencia de unos ciento quince mil dólares, antes de que nadie haya sido dueño de nada.

Five reasons a reasonable person would buy somewhere else

A brochure argues one side. A report argues both. Here are the five strongest arguments against the case we have just made, written as strongly as we know how, because if you are going to change your mind about Puerto Rico we would rather it happened while you are reading than after you have bought.

01 **The grid is the risk, not the wind** · *El riesgo es la red, no el viento*

Maria left 80 per cent of the utility poles down and the last customer was not reconnected until 14 August 2018 - three hundred and twenty-eight days. Five years later Fiona, a Category 1 at landfall, blacked out all 1.5 million customers again. Underwrite the property with the assumption that power will fail.

Cinco razones por las que una persona razonable compraría en otro sitio

Un folleto argumenta un lado. Un informe argumenta los dos. Aquí están los cinco argumentos más fuertes contra el alegato que acabamos de hacer, escritos con toda la fuerza que sabemos, porque si usted va a cambiar de opinión sobre Puerto Rico preferimos que ocurra mientras lee y no después de comprar.

María dejó caídos el 80 por ciento de los postes de la red y el último cliente no fue reconectado hasta el 14 de agosto de 2018 — trescientos veintiocho días. Cinco años después, Fiona, categoría 1 al tocar tierra, dejó otra vez sin electricidad a los 1.5 millones de clientes. Suscriba la propiedad asumiendo que la energía fallará.

02 **Recovery money moves slowly** · *El dinero de la recuperación se mueve despacio*

About US\$91.4 billion had been allocated to Puerto Rico across all federal recovery streams as at 31 March 2025. As of June 2023 the Federal Emergency Management Agency had awarded roughly US\$23.4 billion in Public Assistance and Puerto Rico had spent about US\$1.8 billion of it. The money is real; the disbursement is not fast.

Unos US\$91,430 millones habían sido asignados a Puerto Rico en todos los flujos federales de recuperación al 31 de marzo de 2025. A junio de 2023 la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias había adjudicado unos US\$23,400 millones en Asistencia Pública y Puerto Rico había gastado unos US\$1,800 millones de ese total. El dinero es real; el desembolso no es rápido.

03 **PREPA is still not restructured** · *La AEE sigue sin reestructurarse*

The Oversight Board restructured about 80 per cent of Puerto Rico's debt and cut more than US\$70 billion of claims to roughly US\$37 billion. The electricity authority is the conspicuous exception and remains in mediation. That is the live fiscal risk on the island and it sits underneath the grid question above.

La Junta de Supervisión reestructuró cerca del 80 por ciento de la deuda de Puerto Rico y recortó más de US\$70,000 millones en reclamaciones hasta unos US\$37,000 millones. La autoridad eléctrica es la excepción visible y sigue en mediación. Ese es el riesgo fiscal vivo de la isla y está justo debajo de la cuestión de la red.

04 **Population is flat, not growing** · *La población está plana, no creciendo*

The island lost 11.8 per cent of its population between the 2010 and 2020 censuses and 3.9 per cent in the single year after Maria. It has since stabilised - the 2024 estimate was 3,203,295, down 497 people on the year, which is as close to flat as a population gets. Stabilisation is not the same thing as growth.

La isla perdió 11.8 por ciento de su población entre los censos de 2010 y 2020 y 3.9 por ciento en el único año posterior a María. Desde entonces se ha estabilizado — el estimado de 2024 fue de 3,203,295, una baja de 497 personas en el año, que es tan cerca de plano como llega a estar una población. Estabilización no es lo mismo que crecimiento.

05 **The Jones Act cuts both ways** · *La Ley Jones corta en ambos sentidos*

United States coastwise law applies to Puerto Rico and does not apply to the US Virgin Islands. For a yacht that means a vessel carrying more than six passengers must be Coast Guard inspected, and San Juan to San Juan charters are prohibited unless bareboat. For construction it means materials arrive on United States bottoms. Neither is fatal; both are real.

La ley de cabotaje estadounidense aplica a Puerto Rico y no aplica a las Islas Vírgenes de EE. UU. Para un yate eso significa que una embarcación que lleve más de seis pasajeros debe estar inspeccionada por la Guardia Costera, y que los chárteres de San Juan a San Juan están prohibidos salvo en modalidad bareboat. Para la construcción significa que los materiales llegan en buques estadounidenses. Ninguna de las dos cosas es fatal; ambas son reales.

Where those five leave us. Three of the five are versions of the same problem — the grid, the pace of federal disbursement and the unstructured electricity authority are one issue wearing three hats. That issue is real, it is not close to solved, and it is the reason solar and storage belong in a Puerto Rico purchase budget rather than a wish list. The other two are constraints to price in rather than reasons to walk. Set against a licence regime that costs ten per cent of the purchase price and takes nine months, we still think the trade is a good one. You may weigh it differently, and now you have both sides of it.

Dónde nos dejan esos cinco. Tres de los cinco son versiones del mismo problema — la red, el ritmo del desembolso federal y la autoridad eléctrica sin reestructurar son un mismo asunto con tres sombreros. Ese asunto es real, no está ni cerca de resuelto, y es la razón por la que la energía solar con almacenamiento pertenece al presupuesto de compra en Puerto Rico y no a una lista de deseos. Los otros dos son restricciones que hay que valorar, no razones para irse. Frente a un régimen de licencias que cuesta el diez por ciento del precio y tarda nueve meses, seguimos pensando que el intercambio es bueno. Usted puede ponderarlo distinto, y ahora tiene las dos caras.

Twelve things to establish before you commit

This is the list we work through with our own clients, and every item on it exists because somebody we know found out the hard way. None of it is exotic. All of it is answerable in writing before exchange, and the cost of answering it is a rounding error against the cost of not.

01 Establish what you are actually buying · *Establezca qué está comprando en realidad*

Freehold, leasehold, a right of possession or a concession. In Panama much of what is marketed as an island for sale is a right of possession. In the Bahamas the marketed acreage may not be the conveyable acreage - Crown Land is not always carved out of the sales particulars.

Pleno dominio, arrendamiento, un derecho de posesión o una concesión. En Panamá buena parte de lo que se comercializa como isla en venta es un derecho de posesión. En Bahamas los acres anunciados pueden no ser los acres transferibles — la tierra de la Corona no siempre está excluida en la ficha de venta.

02 Price the licence before you price the property · *Valore la licencia antes de valorar la propiedad*

An Alien Landholding Licence costs 5 per cent of the price in Antigua and 10 per cent in St Kitts, Dominica and Grenada. British Virgin Islands stamp duty is 12 per cent for a non-belonger against 4 per cent for a belonger. Add the licence, the duty, the legal fees and the commission and ask what the round trip costs before you fall in love with a view.

Una licencia de tenencia para extranjeros cuesta 5 por ciento del precio en Antigua y 10 por ciento en San Cristóbal, Dominica y Granada. El sello en las Islas Vírgenes Británicas es del 12 por ciento para un no perteneciente frente al 4 por ciento para un perteneciente. Suma licencia, sello, honorarios legales y comisión y pregunte qué cuesta el viaje completo antes de enamorarse de una vista.

03 Model the exit, not only the entry · *Modele la salida, no solo la entrada*

Grenada charges a 15 per cent seller's transfer tax to a non-citizen and 5 per cent to a citizen. The Bahamian permanent residence that a large purchase earns carries a ten-year holding requirement. British Virgin Islands homes on Tortola have been taking five and a half years to sell.

Granada cobra un impuesto de traspaso del vendedor del 15 por ciento a un no ciudadano y del 5 por ciento a un ciudadano. La residencia permanente bahameña que una compra grande otorga trae consigo un requisito de tenencia de diez años. Las casas de Tortola en las Islas Vírgenes Británicas han tardado cinco años y medio en venderse.

04 Read the register, and find out what kind of register it is · *Lea el registro, y averigüe qué clase de registro es*

Cayman, Turks & Caicos, Jamaica and the Dominican Republic run title by registration with a state indemnity behind it. The Bahamas runs unregistered conveyancing on the pre-1925 English model and needs a thirty-year root of title searched across three registries. Title insurance is worth most exactly where the register is worth least.

Caimán, Turcas y Caicos, Jamaica y la República Dominicana operan título por registro con indemnización estatal detrás. Bahamas opera traspaso no registrado al modelo inglés anterior a 1925 y requiere una raíz de título de treinta años buscada en tres registros. El seguro de título vale más exactamente donde el registro vale menos.

05 Get an insurance quotation in writing before you exchange · *Consiga por escrito una cotización de seguro antes de firmar*

Not a range, not a rule of thumb - a written indication for that building, on that site, with the named-storm deductible stated as a percentage of insured value. Caribbean-bound marine premiums have risen about 200 per cent since 2020 and several property underwriters stopped writing new catastrophe cover in the region in late 2022. This is the single item most likely to change your yield.

No un rango, no una regla general — una indicación escrita para ese edificio, en ese solar, con el deducible por tormenta con nombre expresado como porcentaje del valor asegurado. Las primas marinas con destino al Caribe han subido cerca de 200 por ciento desde 2020 y varios aseguradores de propiedad dejaron de suscribir nueva cobertura catastrófica en la región a finales de 2022. Este es el renglón que con mayor probabilidad cambiará su rendimiento.

06 Ask how the building was built, not when · *Pregunte cómo se construyó el edificio, no cuándo*

After Maria, the Federal Emergency Management Agency found that 98 per cent of the code-built homes it assessed sustained little or no damage - and that roughly 55 per cent of Puerto Rico's housing stock was built informally, without permits. The binary that matters is not concrete against timber. It is permitted against not.

Tras María, la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias encontró que el 98 por ciento de las viviendas construidas conforme a código que evaluó sufrieron poco o ningún daño — y que cerca del 55 por ciento del inventario habitacional de Puerto Rico se construyó informalmente, sin permisos. La distinción que importa no es hormigón contra madera. Es permitido contra no permitido.

And six more, for a boat, a plane or an island

Y seis más, para un barco, un avión o una isla

07 Separate the passport from the building · *Separe el pasaporte del edificio*

Where a citizenship programme sets a US\$200,000 or US\$300,000 minimum, that minimum is a legal threshold and not a valuation. Underwrite the real estate as if the citizenship did not exist, then decide separately what the citizenship is worth to you - and read the section on European and United States pressure on page 26 first.

Donde un programa de ciudadanía fija un mínimo de US\$200,000 o US\$300,000, ese mínimo es un umbral legal y no una valoración. Suscriba el inmueble como si la ciudadanía no existiera, y decida por separado cuánto vale para usted la ciudadanía — y lea antes la sección sobre presión europea y estadounidense en la página 26.

08 Check the currency and the exchange control · *Verifique la moneda y el control de cambios*

Most of the region is pegged to the dollar and several jurisdictions use it outright. Barbados requires Central Bank registration of the inward investment, without which repatriating the proceeds later becomes a problem. Find that out before you wire, not after you sell.

Buena parte de la región está anclada al dólar y varias jurisdicciones lo usan directamente. Barbados exige registrar la inversión entrante ante el Banco Central, sin lo cual repatriar el producto más adelante se convierte en un problema. Averíguelo antes de transferir, no después de vender.

09 For a yacht, read the insurance navigational limits before the brochure · *Para un yate, lea los límites de navegación del seguro antes que el folleto*

Caribbean hull policies exclude named-storm damage inside a defined hurricane box. Southern boundaries seen in the market include 12 degrees 30 minutes north, 12 degrees north and 10 degrees north - which is the difference between wintering in Grenada and having to reach Trinidad. Staying inside the box can attract a named-storm deductible of 15 to 20 per cent of value.

Las pólizas de casco caribeñas excluyen el daño por tormenta con nombre dentro de una caja de huracanes definida. Los límites meridionales vistos en el mercado incluyen 12 grados 30 minutos norte, 12 grados norte y 10 grados norte — que es la diferencia entre invernar en Granada y tener que llegar a Trinidad. Quedarse dentro de la caja puede acarrear un deducible por tormenta con nombre del 15 al 20 por ciento del valor.

10 For an aircraft, let the runway choose the type · *Para una aeronave, deje que la pista elija el tipo*

Culebra is 2,600 feet by 50 and St Barthelemy is 2,119 feet with a mandatory special pilot qualification. Those two fields, not the operating economics, set the envelope for inter-island work - which is why the region has standardised on the Grand Caravan, the PC-12 and the Islander.

Culebra tiene 2,600 pies por 50 y San Bartolomé 2,119 pies con una habilitación especial obligatoria de piloto. Esas dos pistas, y no la economía de operación, fijan el sobre para el trabajo interinsular — por lo cual la región se ha estandarizado en el Grand Caravan, el PC-12 y el Islander.

11 Find out who regulates the charter, and what it now costs · *Averigüe quién regula el chárter, y cuánto cuesta ahora*

The British Virgin Islands raised the annual licence for a foreign-based day or dive boat from US\$200 to US\$8,500 with effect from 1 June 2025, and capped foreign-based vessels at seven charters a year. A yacht bought for a Virgin Islands charter programme in 2024 was operating under a different economic regime by the middle of 2025.

Las Islas Vírgenes Británicas subieron la licencia anual de una embarcación de buceo o de día con base extranjera de US\$200 a US\$8,500 con efecto del 1 de junio de 2025, y limitaron a las embarcaciones con base extranjera a siete chárteres al año. Un yate comprado en 2024 para un programa de chárter en las Vírgenes operaba bajo un régimen económico distinto a mediados de 2025.

12 Assume you will need power and water of your own · *Asuma que necesitará energía y agua propias*

On an island, and increasingly on the main islands too. Budget for solar and storage, and for a cistern or reverse osmosis. In Puerto Rico this is now what eleven and a half per cent of households have already done.

En una isla, y cada vez más también en las islas grandes. Presupueste solar y almacenamiento, y una cisterna u ósmosis inversa. En Puerto Rico esto es ya lo que ha hecho el once y medio por ciento de los hogares.

Three things we do, across the whole region

We are based in Old San Juan and licensed in Puerto Rico, and the majority of our transactions are here. But the questions in this report do not stop at the territorial boundary, and neither does our work: we run search mandates, due diligence and asset management across the wider Caribbean through a partner network, and our yacht and aviation desk operates regionally by definition, because that is what boats and aircraft do.

01

TO BUY · PARA COMPRAR

We find what you are looking for.
Encontramos lo que buscas.



Search mandates are free of charge. Modern AI tools and our network across the island and the wider Caribbean, to find the right property, yacht or aircraft quickly — and to make your investment perform.

Aceptamos encargos de búsqueda gratis. Herramientas de IA modernas y nuestra red en toda la isla y el Caribe, para dar rápido con la propiedad, el yate o la avioneta correcta — y hacer que tu inversión rinda.

- Free search mandate
- Verified comparables and \$/sq ft
- Title, CRIM and permit check
- Flood zone and insurance quote
- Negotiation against real data
- Notary, escrow and closing

What we will not do. We will not tell you a jurisdiction is straightforward when the licence takes nine months. We will not put a number in front of you without saying where it came from, and if it came from us we will tell you that too. And where a figure does not exist — an insurance rate, a management fee, a slip rate card — we will go and get you a written quotation rather than estimate it. Seventeen of those gaps are listed on the next page. They are the work.

Tres cosas que hacemos, en toda la región

Tenemos base en el Viejo San Juan y licencia en Puerto Rico, y la mayoría de nuestras transacciones están aquí. Pero las preguntas de este informe no se detienen en el límite territorial, y nuestro trabajo tampoco: llevamos encargos de búsqueda, diligencia debida y gestión de activos en el resto del Caribe a través de una red de socios, y nuestra mesa de yates y aviación opera regionalmente por definición, porque es lo que hacen los barcos y las aeronaves.

02

TO SELL · PARA VENDER

We market it at the best achievable price.
Comercializamos al mejor precio.



Measured floor plans, high-end photography, 4K drone video and AI-assisted targeting to reach the right buyers. End-to-end service, at no cost to our clients.

Planos con medidas exactas, fotografía de alta gama, video con dron en 4K e IA para llegar a los compradores correctos. Servicio end-to-end, sin costo para nuestros clientes.

- Measured floor plans
- High-end photography
- 4K drone video
- Bilingual listing copy
- AI-assisted buyer targeting
- All of it at our cost

03

TO CARE FOR · PARA CUIDAR

We manage the asset while you enjoy it.
Gestionamos tu activo.



Maintenance, subletting, key handover, cleaning, concierge and crew — supported by our network of trusted providers across the island.

Mantenimiento, subarriendo, entrega de llaves, limpieza, concierge y tripulación — apoyados por nuestra red de proveedores de confianza en toda la isla.

- Maintenance and repairs
- Short-term letting and licensing
- Key handover and cleaning
- Concierge for you and your guests
- Captain, crew and hangar
- One named contact, always

Lo que no haremos. No le diremos que una jurisdicción es sencilla cuando la licencia tarda nueve meses. No le pondremos delante una cifra sin decir de dónde salió, y si salió de nosotros también se lo diremos. Y donde una cifra no existe — una tarifa de seguro, una cuota de gestión, un tarifario de amarre — iremos a conseguirle una cotización escrita en vez de estimarla. Diecisiete de esos vacíos están en la página siguiente. Ese es el trabajo.

What we transact, and where we transact it

We are licensed in Puerto Rico and we hold no licence anywhere else, which is a sentence most regional brokerages avoid writing down. What we hold instead is a working relationship with a named firm in each market — a broker, an attorney, a marina, a management company — and the discipline to run the analysis ourselves rather than accept theirs. The table says which is which, so that you know from the outset whose licence you are relying on.

ASSET CLASS · CLASE DE ACTIVO	DIRECT, UNDER OUR OWN LICENCE · DIRECTO, CON LICENCIA PROPIA	THROUGH A NAMED PARTNER, WITH OUR ANALYSIS · CON SOCIO NOMBRADO Y ANÁLISIS NUESTRO
Residential and land Residencial y terreno	Puerto Rico, US Virgin Islands	Turks & Caicos, Cayman, The Bahamas, British Virgin Islands, Dominican Republic, Barbados, Anguilla, St Barthelemy, the Dutch islands, Antigua, St Kitts & Nevis, Grenada, St Lucia, Belize, Jamaica
Private islands and development land Islas privadas y terreno de desarrollo	-	The Bahamas, Belize, the Grenadines, British Virgin Islands, Turks & Caicos, Panama
Yachts: purchase, sale, charter placement Yates: compra, venta, colocación en chárter	Puerto Rico, US Virgin Islands	British Virgin Islands, St Maarten, Antigua, St Lucia, Grenada, Trinidad, the Dutch islands, The Bahamas, Dominican Republic
Aircraft: purchase, sale, management introduction Aeronaves: compra, venta, presentación de gestor	Puerto Rico, US Virgin Islands	Anywhere in the region a United States or European registration can be based
Letting and asset management Alquiler y gestión de activos	Puerto Rico, US Virgin Islands	Turks & Caicos, Dominican Republic, British Virgin Islands, Grenada and the Dutch islands through named partners

HOW A CROSS-BORDER MANDATE ACTUALLY RUNS · CÓMO FUNCIONA UN MANDATO TRANSFRONTERIZO

The search, the comparables, the price analysis, the negotiating position and the structuring question are ours, wherever the property is. The licensed act — the listing, the offer that binds, the conveyance — is executed by the local firm, who carries the professional indemnity for it. We are paid by the seller side in the ordinary way, and where a partner shares the fee we tell you the split before you instruct us.

Two things we will not do. We will not act as agent on both sides of the same transaction. And we do not process citizenship-by-investment applications — those are handled by agents licensed by the programme, and anybody who tells you a brokerage can do it is telling you something that is not true.

La búsqueda, los comparables, el análisis de precio, la posición negociadora y la cuestión de estructura son nuestros, esté donde esté la propiedad. El acto licenciado — el listado, la oferta vinculante, la escritura — lo ejecuta la firma local, que responde con su seguro profesional. Se nos paga por el lado vendedor de la manera habitual, y cuando un socio comparte el honorario le decimos el reparto antes de que nos instruya.

Dos cosas que no haremos. No actuaremos como agente en ambos lados de la misma transacción. Y no tramitamos solicitudes de ciudadanía por inversión — eso lo llevan agentes licenciados por el programa, y quien le diga que una correduría puede hacerlo le está diciendo algo que no es cierto.

Qué operamos, y dónde lo operamos

Tenemos licencia en Puerto Rico y en ningún otro sitio, frase que la mayoría de las corredurías regionales evita poner por escrito. Lo que sí tenemos es una relación de trabajo con una firma nombrada en cada mercado — un corredor, un abogado, una marina, una gestora — y la disciplina de hacer el análisis nosotros en vez de aceptar el suyo. La tabla dice qué es qué, para que sepa desde el principio en qué licencia se apoya.

WHERE THE YACHT AND AVIATION DESK WORKS · DÓNDE TRABAJA LA MESA DE YATES Y AVIACIÓN

Boats and aircraft are regional by nature and our desk follows them. A catamaran bought in Fort Lauderdale may be delivered to Tortola, placed in a charter programme out of Road Town, wintered below the insurance line in Grenada and sold in St Maarten five years later. An aircraft based at Isla Grande flies domestically to the mainland and internationally to everywhere else. Neither of those is a Puerto Rico transaction, and neither works if you only know one island.

Los barcos y las aeronaves son regionales por naturaleza y nuestra mesa los sigue. Un catamarán comprado en Fort Lauderdale puede entregarse en Tórtola, colocarse en un programa de chárter desde Road Town, invernar bajo la línea del seguro en Granada y venderse en San Martín cinco años después. Una aeronave basada en Isla Grande vuela en régimen doméstico al continente e internacional a todo lo demás. Ninguna de las dos es una transacción de Puerto Rico, y ninguna funciona si solo se conoce una isla.

24 jurisdictions covered in this report <i>jurisdicciones cubiertas en este informe</i>	2 where we act under our own licence <i>donde actuamos con licencia propia</i>	4 asset classes on one desk <i>clases de activo en una sola mesa</i>
--	---	---

The house, the boat, the aircraft and the island are four separate decisions

Most of our clients end up owning in more than one of these categories, and almost all of them start by assuming the four should be in the same place. They should not, and the reasons are set out below. Getting this wrong is expensive in a way that is hard to reverse; getting it right costs nothing except asking the question in the right order.

01 The house decides very little else · *La casa decide muy poco más*

A house in Providenciales does not oblige you to keep the boat there, and in most cases it should not. Property, vessel and aircraft each answer to a different regulator, a different tax and a different weather map, and the common mistake we see is treating them as one decision because they will all be used on the same holiday.

La casa, el barco, la aeronave y la isla son cuatro decisiones distintas

La mayoría de nuestros clientes acaba poseyendo en más de una de estas categorías, y casi todos empiezan suponiendo que las cuatro deben estar en el mismo sitio. No deben, y las razones están abajo. Equivocarse aquí sale caro de una manera difícil de revertir; acertar no cuesta nada salvo hacerse las preguntas en el orden correcto.

02 The boat should be placed by the insurance line, not the house · *El barco debe colocarse por la línea del seguro, no por la casa*

Caribbean hull cover excludes named-storm damage inside a box whose southern limit runs at 12 degrees 30, 12 or 10 degrees north depending on the underwriter. That single line decides where the vessel spends June to November, and it may be six hundred miles from the house. Grenada, Trinidad and Curacao exist as yacht destinations largely because of it.

Una casa en Providenciales no le obliga a tener el barco allí, y en la mayoría de los casos no debería. Propiedad, embarcación y aeronave responden cada una a un regulador, un impuesto y un mapa meteorológico distintos, y el error habitual que vemos es tratarlos como una sola decisión porque se usarán en las mismas vacaciones.

La cobertura de casco caribeña excluye el daño por tormenta con nombre dentro de una caja cuyo límite meridional corre a 12 grados 30, 12 o 10 grados norte según el asegurador. Esa sola línea decide dónde pasa la embarcación de junio a noviembre, y puede estar a seiscientos millas de la casa. Granada, Trinidad y Curazao existen como destinos náuticos en buena parte por eso.

03 The aircraft should be placed by the customs border · *La aeronave debe colocarse por la frontera aduanera*

For a United States owner of a United States-registered aircraft, basing in Puerto Rico or the US Virgin Islands turns the longest and most frequent leg — the mainland run — into a domestic flight. Everything else in the chain is a foreign country requiring clearance both ways, and there are three preclearance points in the region.

Para un propietario estadounidense de una aeronave con matrícula estadounidense, basarse en Puerto Rico o en las Islas Vírgenes de EE. UU. convierte el tramo más largo y frecuente — el del continente — en un vuelo doméstico. Todo lo demás en la cadena es un país extranjero que exige despacho en ambos sentidos, y hay tres puntos de preinspección en la región.

04 The letting programme should be placed by the demand, not the deed · *El programa de alquiler debe colocarse por la demanda, no por la escritura*

Puerto Rico's rental demand is domestic United States traffic and barely moved in 2020. The Dominican Republic has the largest arrivals base in the region at 8.5 million. The Turks and Caicos has the highest rates and the shortest season. These are three different businesses and only one of them survives a border closure.

La demanda de alquiler de Puerto Rico es tráfico doméstico estadounidense y apenas se movió en 2020. República Dominicana tiene la mayor base de llegadas de la región con 8.5 millones. Turcas y Caicos tiene las tarifas más altas y la temporada más corta. Son tres negocios distintos y solo uno sobrevive al cierre de una frontera.

05 Structure once, at the beginning · *Estructure una sola vez, al principio*

Whether the four assets sit under one holding company or four, and where that company is resident, is a question with a right answer that depends on your nationality and residence and not on ours. It is also close to impossible to fix afterwards without paying transfer tax twice. Get it decided before the first deposit, by somebody qualified to decide it.

Si los cuatro activos van bajo una sociedad o cuatro, y dónde reside esa sociedad, es una pregunta con respuesta correcta que depende de su nacionalidad y residencia, no de las nuestras. Y es casi imposible de arreglar después sin pagar dos veces el impuesto de traspaso. Decídalo antes del primer depósito, con alguien cualificado para decidirlo.

If you already own one of the four and are adding a second, tell us what you own before you tell us what you want. The right answer for the second asset is frequently determined by the first — and occasionally the right answer is to move the first one.

Si ya posee uno de los cuatro y está añadiendo un segundo, díganos qué posee antes de decirnos qué quiere. La respuesta correcta para el segundo activo la determina con frecuencia el primero — y de vez en cuando la respuesta correcta es mover el primero.

Twenty-one things this report does not know

Every one of these is a figure we went looking for, could not verify from a source we were willing to cite, and have therefore left blank rather than filled with an estimate that would look like a fact once printed. Read this page as a list of the questions you will have to answer yourself — or ask us to answer for you — before you commit capital.

- Any published rate per thousand dollars of insured value for hurricane cover on a coastal concrete residence, in any Caribbean jurisdiction. Not one exists publicly. This is the largest single hole in this report.
- Closed-sale medians, transaction counts or volumes for the US Virgin Islands after 2016. Only asking-price listing aggregates are public.
- Any price or volume series for St Lucia, Antigua & Barbuda, St Kitts & Nevis or St Vincent & the Grenadines.
- Price per square metre for the Dominican Republic resort corridor - Punta Cana, Cap Cana, Casa de Campo, Las Terrenas. The national figures are portal asking prices.
- A current Jamaican residential price index. The Bank of Jamaica series stops in June 2016.
- Short-term rental average daily rate, occupancy and revenue per available room by island. Only Bahamian vacation-rental occupancy was obtainable.
- Hurricane Fiona's effect on Puerto Rican housing. The 2025 HUD analysis does not mention the 2022 storm at all.
- Housing units destroyed by Dorian on Abaco and Grand Bahama. The sector damage figure exists; the unit count does not.
- Per-island hurricane return periods from a governmental source. The only quantified series we found for the ABC islands is a private compilation.
- Antigua's marina specifications - Falmouth Harbour, Nelson's Dockyard and Jolly Harbour. Every source was unreachable.
- A citable source for the customary ten per cent of purchase price a year yacht operating rule, and for the twenty per cent central-agency charter commission.

If your decision turns on any of the items above, tell us. We will obtain the figure by direct enquiry — a broker quotation, a marina rate card, a written management-fee schedule, an appraisal — before you commit, and we will show you where it came from. What we will not do is estimate it and let the estimate harden into a fact.

Veintiuna cosas que este informe no sabe

Cada uno de estos es un dato que fuimos a buscar, que no pudimos verificar desde una fuente que estuviéramos dispuestos a citar, y que por tanto hemos dejado en blanco en lugar de rellenarlo con un estimado que parecería un hecho una vez impreso. Lea esta página como la lista de preguntas que tendrá que responder usted mismo — o pedirnos que respondamos — antes de comprometer capital.

- Typical aircraft management fees by class, and the owner-manager charter revenue split. No operator publishes it.
- Published hangar rental rates anywhere in Puerto Rico or the wider Caribbean, and any figure for regional hangar capacity.
- The enactment date of the United States three-year residence requirement applying to E-2 applicants who acquired citizenship by investment.
- Adverse possession and prescription periods in every jurisdiction in this report.
- Sovereign credit ratings with a mid-2025 date attached, and public debt to GDP for any jurisdiction here.
- The capital cost of a reverse-osmosis plant, a private dock or an airstrip sized for a Caribbean island.
- The current Puerto Rico Department of Economic Development fee schedule for an Act 60 application. The statute leaves it to regulation and we could not obtain the tariff annex in force, so no application fee is printed here.
- Whether an individual buyer's fifteen-year CONFOTUR exemption in the Dominican Republic runs from the project's completion or from the individual deed. Practitioners say the latter; no instrument we could find says so.
- Whether the Antigua and Barbuda Tourism and Business (Special Incentives) Act 2013 was still in force in July 2025, and the intermediate tiers of its concession schedule.
- The duration of the duty exemption under the British Virgin Islands Hotel Aid Ordinance, which the official page does not state.

Si su decisión depende de alguno de los puntos anteriores, díganoslo. Obtendremos la cifra por consulta directa — una cotización de corredor, un tarifario de marina, un esquema escrito de cuotas de gestión, una tasación — antes de que usted se comprometa, y le mostraremos de dónde vino. Lo que no haremos es estimarla y dejar que el estimado se endurezca hasta convertirse en un hecho.

Ten unresolved conflicts, printed rather than smoothed

In a comparison across two dozen jurisdictions, sources will disagree. The temptation is to pick the more convenient figure, or to average two numbers that measure different things. We have done neither. These ten conflicts are unresolved as we go to press and each one is commercially material — in the Anguilla case, materially enough that we would not proceed on any of the three readings without the statute in front of us.

Anguilla stamp duty

Three published readings of the same rule: 12.5 per cent on the licence plus 5 per cent transfer fees; 12.5 per cent for non-belongers against 5 per cent for belongers; or 5 per cent plus an additional 12.5 per cent for foreign purchasers, implying 17.5 per cent cumulative. The commercial difference is large enough that we will not print a single figure.

St Kitts & Nevis stamp duty

One source reports 6 per cent freehold, 5 per cent condominium, 14 per cent in Special Development Areas and 18.5 per cent on the South East Peninsula, on an undated page. We could not corroborate the two higher figures against a statutory source.

Antigua and St Kitts citizenship thresholds

Henley & Partners and InvestmentVisa disagree on the University of the West Indies fund and real-estate figures for Antigua, and on the St Kitts real-estate band. Both are shown in the register, neither is presented as settled.

Turks & Caicos historic volumes

The publisher's own archive gives 2019 as both US\$334.7 million and US\$243 million, and 2020 as both US\$233 million and US\$290 million, in different reports. These are different scopes or vintages. We have used the four-year averages, which are internally consistent, and avoided the single-year series.

Jamaica transfer tax incidence

Global Property Guide puts the 2 per cent transfer tax on the buyer; the local sources put it on the seller and describe stamp duty as a flat J\$5,000 split equally, consistent with the 2019 reform. We have followed the local reading and flagged it.

Act 60's application deadline

Much of the professional literature states that Chapter 2 benefits run to 2035 only for those who apply by 31 December 2026, and that later applicants get a 4 per cent rate to 2055. Neither the deadline, nor 2055, nor a 4 per cent individual rate appears anywhere in Act 60 as it stood in July 2025. We have printed the statute and not the marketing.

The Belize retirement age

The Retired Persons (Incentives) Act as revised in 2011 says forty-five. The Belize Tourism Board's own website says forty. We could not find the amending instrument, so both are shown.

The CONFOTUR term

The Dominican tax authority's published answer still says ten years. Decree 372-14 and the CONFOTUR portal say fifteen, and the 2013 amending law is the reason. We have used fifteen and recorded that two government websites disagree.

Anguilla's presence test

The 2019 official programme sheet frames it negatively — under 183 days in any other country. The current government page states a positive forty-five days a year in Anguilla. We could not date the change, so both are stated.

Puerto del Rey berth count

Between 1,000 and 1,200 wet slips and a maximum length overall of 150, 180, 200 or 250 feet, depending on which source you read. The operator's own figures are shown.

Diez conflictos sin resolver, impresos en vez de alisados

En una comparación de dos docenas de jurisdicciones, las fuentes discreparán. La tentación es escoger la cifra más conveniente, o promediar dos números que miden cosas distintas. No hemos hecho ninguna de las dos. Estos diez conflictos siguen sin resolverse al cierre y cada uno es comercialmente relevante — en el caso de Anguila, lo bastante como para que no procediéramos con ninguna de las tres lecturas sin tener la ley delante.

One more caution about dates. Many legal and tax pages on the internet carry no publication date and are served in their current state. Where the only source we could find for a rule was undated, we have said so in the comparison rather than implying it was current at July 2025. If you are relying on a specific rate in this report, ask your attorney to confirm it against the statute rather than against us.

Una advertencia más sobre las fechas. Muchas páginas jurídicas y fiscales en internet no llevan fecha de publicación y se sirven en su estado actual. Donde la única fuente que pudimos encontrar para una norma no tenía fecha, lo hemos dicho en la comparación en lugar de dar a entender que estaba vigente en julio de 2025. Si usted se apoya en una tarifa concreta de este informe, pídale a su abogado que la confirme contra la ley y no contra nosotros.

Everything this report rests on

Grouped by chapter. Where a figure in the body of the report needed a specific attribution it carries one on the page it appears; this list is the underlying corpus. Every item was published on or before 31 July 2025.

PRICE INDICES AND MARKET STATISTICS

- FHFA House Price Index for Puerto Rico, purchase-only and all-transactions, developmental index, series to 2025 Q1
- HUD Office of Policy Development and Research, Comprehensive Housing Market Analysis: Puerto Rico, as of 1 July 2025; and US Virgin Islands, as of 1 August 2017
- Turks & Caicos Sotheby's International Realty, quarterly and annual market reports 2014-2025, to 15 July 2025
- Property Cayman and Provenance Properties quarterly market reviews on CIREBA MLS data, to 9 July 2025
- Graham Real Estate, 2024 Bahamas Real Estate Overview and quarterly reports, on Bahamas MLS data; ERA Dupuch Real Estate report, 6 March 2025
- CIREBVI, BVI Real Estate Market Review, 2023; Smiths Gore Market Insights
- Terra Caribbean, Barbados Land Price Index 2024, 27 September 2024; Market Report: 2024 Sales in Review, 19 May 2025
- Global Property Guide, Dominican Republic price history, data of May 2025
- Langrin & Moulton, Constructing Residential Real Estate Price Indices for Jamaica, Bank of Jamaica

TOURISM, ECONOMY AND POPULATION

- Caribbean Tourism Organization, 28 April 2025
- World Bank, World Development Indicators - arrivals and real GDP growth
- US Census Bureau, Vintage 2024 population estimates, released December 2024
- US Energy Information Administration, Form EIA-861M net metering, to May 2025

Todo aquello en lo que se apoya este informe

Agrupadas por capítulo. Donde una cifra del cuerpo del informe necesitaba una atribución específica, la lleva en la página en que aparece; esta lista es el corpus subyacente. Cada elemento fue publicado el 31 de julio de 2025 o antes.

STORMS, RISK AND RESILIENCE

- NOAA National Hurricane Center Tropical Cyclone Reports AL112017 (Irma), AL152017 (Maria), AL072022 (Fiona) and AL022024 (Beryl)
- Inter-American Development Bank, ECLAC and PAHO, Assessment of the Effects and Impacts of Hurricane Dorian in the Bahamas, November 2019
- World Bank and GFDRR, Global Rapid Post-Disaster Damage Estimation reports for Grenada and St Vincent & the Grenadines, July and September 2024
- World Bank preliminary assessment and OECS / UN-ECLAC assessment of Hurricane Ivan, September 2004
- George Washington University Milken Institute School of Public Health, 28 August 2018; Kishore et al., New England Journal of Medicine, 12 July 2018
- Colorado State University Tropical Meteorology Project forecasts of 3 April, 11 June and 9 July 2025; NOAA Climate Prediction Center outlook, 22 May 2025
- CCRIF SPC; FEMA OpenFEMA FimaNfpPolicies and FimaNfpClaims datasets
- COR3, Thirteenth Congressional Status Report, 1 July 2025; GAO-24-105557 and GAO-25-108629, 16 July 2025

LAW, TAX AND CITIZENSHIP

- PwC Worldwide Tax Summaries; Global Property Guide buying guides
- Legal 500 country chapters (Bahamas, Cayman); Harneys, BVI, 4 December 2024; Ogier, Cayman, 16 May 2024; Lex Mundi, Anguilla, 16 September 2024
- OECS Commission, Memorandum of Agreement on Citizenship by Investment Programmes, 22 June 2024; InvestmentVisa, 4 July 2024; St Kitts & Nevis Citizenship by Investment Unit
- Council of the European Union, Vanuatu visa exemption ended, 12 December 2024; EU list of non-cooperative jurisdictions
- Bahamas International Persons Landholding Act; Inland Revenue real property tax schedules; Bahamas Real Estate Association; Higgs & Johnson, 25 July 2025
- Financial Oversight and Management Board for Puerto Rico; McConnell Valdes on Act 60

INVESTMENT INCENTIVES

- Act 60-2019, the Puerto Rico Incentives Code, official English text of the Office of Legislative Services, incorporating amendments to Act 67 of 18 July 2025
- 26 U.S.C. sections 933, 937, 1402(a)(6), 1400Z-1 and 1400Z-2; Treasury Regulations 1.937-1 and 1.937-2; IRS Publication 570; IRS Large Business and International campaign of 27 January 2021
- Title 29 Virgin Islands Code chapter 12, as compiled by the USVI Economic Development Authority; the University of the Virgin Islands Research and Technology Park programme brief
- Dominican Republic Law 158-01, Law 195-13 and Decree 372-14, with the CONFOTUR portal and the Dirección General de Impuestos Internos; Law 171-07 on pensioners and rentiers
- Bahamas Hotels Encouragement Act cap. 289 consolidation; Family Island Development Encouragement Act; Turks and Caicos National Investment Policy 2023
- Barbados Tourism Development Act 2002 via Barbados Tourism Investment Inc.; Corporation Tax Reform 2024 paper of the Parliament of Barbados; Foreign Currency Permits Act 2025-5
- Antigua and Barbuda Act 22 of 2013; St Lucia Fiscal Incentives Act 1974; Grenada Investment Promotion Act 2014; St Kitts and Nevis Hotels Aid Act; Invest Dominica Authority; BVI Hotel Aid Ordinance cap. 290
- Belize Retired Persons (Incentives) Act cap. 62 via the Belize Tourism Board; BELTRAIDE; Trinidad and Tobago Tourism Development Act cap. 87:22
- BES tax legislation for Bonaire; Deloitte territory highlights 2025 for Curacao and Aruba; French Tax Code articles 199 undecies A, B and C with the official BOFIP scale of 2 July 2025
- European Commission, update of the EU list of non-cooperative jurisdictions, 18 February 2025

YACHTS AND AVIATION

- Monaco Yacht Show Market Report 2024; SuperyachtNews; SuperYacht Times, 12 February 2025; BOAT International, 23 December 2024
- YachtCharterFleet Caribbean season listings, November 2024 and February 2025; WLMS Yacht Charters; Carefree Yacht Charters, 22 July 2024
- O'Neal Webster and the Virgin Islands Professional Charter Association on the BVI charter act amendments effective 1 June 2025; US Customs ruling HQ H096537
- BVI Traveller, 15 July 2018; Yachting World and Megayacht News, July 2024; Cruising Compass, 8 October 2024; Leopard Catamarans, 21 June 2019
- JETNET, 25 February 2025 and 29 July 2025; GAMA aircraft shipment and billing reports; AvBuyer price guides May 2025 citing Aircraft Bluebook and Aviation Week Business & Commercial Aviation
- Private Jet Card Comparisons, 1 July 2025; JetASAP, 24 April 2024; Clay Lacy Aviation; AOPA Caribbean guide; Aviation Week, 13 May 2025

THE TEAM

Four people, one island, the whole Caribbean

This report was researched and written in Old San Juan over the first half of 2025. It took the four of us and a great deal of arguing about whether a number was good enough to print. Where we could not agree that it was, it is on page 60.



Est. 1995
Angel Carrión Orlandi
Principal Broker · Lic. E-241 · Corredor Principal · Lic. E-241

Boricua through and through. Licensed attorney and engineer. Runs the business alongside his daughter — three decades negotiating land, colonial houses and boutique developments across the island.
Boricua de pura cepa. Abogado licenciado e ingeniero. Dirige el negocio junto a su hija — tres décadas negociando fincas, casas coloniales y desarrollos boutique en toda la isla.



Est. 2018
Allyson Goyco Valentín
Associate Broker · Corredora Asociada

From Aguadilla, western Puerto Rico. Attorney. Knows every corner of the island outside San Juan and commands the regulation, the permitting and the municipal process.
De Aguadilla, oeste de Puerto Rico. Abogada. Conoce cada rincón de la isla fuera de San Juan y domina la regulación, los permisos y los procesos municipales.

EL EQUIPO

Cuatro personas, una isla, todo el Caribe

Este informe se investigó y escribió en el Viejo San Juan durante el primer semestre de 2025. Nos tomó a los cuatro y muchísima discusión sobre si una cifra era lo bastante buena para imprimirse. Donde no logramos ponernos de acuerdo, está en la página 60.



Est. 2012
Angeliz Carrión Maldonado
Brokerage Director · Directora de Corretaje

Angel's daughter. Studied in London and spent more than ten years in Sales and Marketing at Mercedes-Benz. Returned to her roots to bring that discipline to every property.
Hija de Angel. Estudió en Londres y trabajó más de 10 años en Ventas y Marketing en Mercedes-Benz. Regresó a sus raíces para aplicar esa experiencia a cada propiedad.



Est. 2021
Nic Knapp
Director · Yachts & Aviation · Director · Yates y Aviación

Made in Germany, in love with Puerto Rico. Engineer. Brings German precision and persistence to the analysis and negotiation of yachts and aircraft — to get our clients the best possible deal.
Made in Germany, enamorado de Puerto Rico. Ingeniero. Aporta precisión y dedicación alemanas al análisis y negociación de yates y avionetas — para conseguir los mejores tratos para nuestros clientes.

"A comparison is only useful if you asked every country the same question, and printed the answer even when it was inconvenient."
«Una comparación solo sirve si le hiciste a cada país la misma pregunta, y publicaste la respuesta incluso cuando resultaba incómoda.»

ANGEL CARRIÓN ORLANDI · VIEJO SAN JUAN · JULIO 2025

IMAGE CREDITS · CRÉDITOS DE IMAGEN

- Cover and Grenadines – Tobago Cays aerial. Photo Igbgrant, CC BY 2.5, via Wikimedia Commons.
- Turks & Caicos – Sunset in Grace Bay. Photo Jason Boldero, CC BY 2.0, via Wikimedia Commons.
- Cayman Islands – Seven Mile Beach. Photo Coolcaesar, CC BY 4.0, via Wikimedia Commons.
- The Bahamas – Flying over Staniel Cay. Photo cogdogblog, CC0, via Wikimedia Commons.
- Curaçao – Handelskade, Willemstad. Photo Coolcaesar, CC BY 4.0, via Wikimedia Commons.
- Dominican Republic – Marina Casa de Campo, La Romana. Photo Максим Улитин, CC BY 3.0, via Wikimedia Commons.
- Barbados – Bathsheba. Photo allen watkin, CC BY-SA 2.0, via Wikimedia Commons.
- Jamaica – Montego Bay East. Photo Don Ramey Logan, CC BY-SA 3.0, via Wikimedia Commons.
- Antigua – English Harbour. Photo Vincent van Zeijst, CC BY-SA 4.0, via Wikimedia Commons.
- Sint Maarten – hurricane damage. Photo Ellamjenks, CC BY-SA 4.0, via Wikimedia Commons.
- Puerto Rico – Hurricane María storm damage. Photo Western Area Power, CC BY 2.0, via Wikimedia Commons.
- Pilatus PC-12. Photo Kbeamsde, CC BY-SA 4.0, via Wikimedia Commons.
- US Virgin Islands – Trunk Bay, St. John. Photo Barry Haynes, CC BY-SA 3.0, via Wikimedia Commons.
- British Virgin Islands – The Baths, Virgin Gorda. Photo P. Hughes, CC BY-SA 4.0, via Wikimedia Commons.
- San Juan – Condado. Photo P. Hughes, CC BY 4.0. Castillo San Felipe del Morro, Photo Nils Huenerfuerst, CC BY 4.0. Both via Wikimedia Commons.
- St Lucia – yachts at anchor; British Virgin Islands catamarans; Virgin Islands megayacht. Via Wikimedia Commons under CC BY or CC BY-SA licences.
- Boundaries – Natural Earth, public domain.
- All other photography © Caribbean Prime Group.

Caribbean Prime Group está licenciado en Puerto Rico y opera bajo Fair Housing. Edición de agosto de 2025. Todos los datos al 31 de julio de 2025.



• REAL ESTATE •



Tell us which island, and we will do the rest.
Dinos qué isla, y nosotros hacemos el resto.

Search mandates are free. We answer in Spanish or English within 24 hours.

Los encargos de búsqueda son gratis. Respondemos en español o inglés en menos de 24 horas.

ADDRESS • DIRECCIÓN

Calle del Cristo 20
Viejo San Juan, PR 00901

TELEPHONE • TELÉFONO

+1 (787) 555-0199

EMAIL • CORREO

hola@caribbeanprime.pr

WEB

pr-property-finder.lovable.app

Real Estate • Islands • Yachts • Aviation | Bienes Raíces • Islas • Yates • Aviación

Licensed in Puerto Rico • Fair Housing | Licenciados en PR • Fair Housing

© 2025 Caribbean Prime Group. Edition of August 2025 • All data to 31 July 2025.