



· REAL ESTATE ·



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

The Puerto Rico Market Report

El Informe del Mercado de Puerto Rico

A price per square foot for every region of Puerto Rico — with the method shown and the sample printed.

Un precio por pie cuadrado para cada región de Puerto Rico — con el método a la vista y la muestra impresa.

Price development and achievable values by region · 2007-2026, with scenarios to 2030

Evolución de precios y valores alcanzables por región · 2007-2026, con escenarios hasta 2030

42

pages
páginas

15

municipalities priced
municipios valorados

125

quarters of index data
trimestres de datos

26

named developments
desarrollos nombrados

15

charts and maps
gráficos y mapas

100 %

of figures sourced
de cifras con fuente

A letter to whoever is reading this

Thirty years ago I sold my first house in Puerto Rico. I was trained as a lawyer and as an engineer and I thought I knew what I was doing. What I have mostly learned since is how much of this business runs on things nobody writes down — what a street is really worth, which building has a reserve fund and which one has a problem, what the person on the other side of the table actually needs.

This report is my attempt to write some of it down.

As far as I know, nobody has published a price per square foot for every one of these regions before — with the method shown and the sample size printed beside it. That is the part of this report I am proudest of, and if you know of one that does, send it to me and I will read it. Everything else in these forty-two pages carries its source, and where a number does not exist we say so instead of inventing one. That was the only rule we gave ourselves.

I did not do this to sell you a house. I did it because I have watched too many people buy here on a brochure and a good feeling, and find out the rest afterwards. If this island is going to keep attracting capital — and it is — then the people buying deserve the same information the people selling already have. That is what fairness in this trade looks like to me.

My daughter Angeliz runs the brokerage with me now, and Allyson and Nic complete the four of us. Everyone calls me Uchy. If anything in here raises a question — about a region, a figure, a property, or something you think we got wrong — 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 leyendo esto

Hace treinta años vendí mi primera casa en Puerto Rico. Me formé como abogado y como ingeniero, y creía saber lo que hacía. Lo que más he aprendido desde entonces es cuánto de este negocio se sostiene en cosas que nadie escribe — cuánto vale de verdad una calle, qué edificio tiene fondo de reserva y cuál tiene un problema, qué necesita realmente la persona al otro lado de la mesa.

Este informe es mi intento de escribir algo de eso.

Hasta donde sé, nadie había publicado antes un precio por pie cuadrado para cada una de estas regiones — con el método a la vista y el tamaño de la muestra impreso al lado. Es la parte de este informe de la que estoy más orgulloso, y si usted conoce una que sí lo haga, envíemela y la leeré. Todo lo demás en estas cuarenta y dos páginas lleva su fuente, y donde un dato no existe lo decimos en vez de inventarlo. Fue la única regla que nos pusimos.

No hice esto para venderle una casa. Lo hice porque he visto a demasiada gente comprar aquí con un folleto y una buena corazonada, y enterarse del resto después. Si esta isla va a seguir atrayendo capital — y va a seguir — entonces quien compra merece la misma información que ya tiene quien vende. Así se ve para mí la justicia en este oficio.

Mi hija Angeliz dirige el corretaje conmigo, y Allyson y Nic completamos los cuatro. Todo el mundo me dice Uchy. Si algo aquí le levanta una pregunta — sobre una región, una cifra, una propiedad, o algo que usted crea que hicimos mal — escríbame o llámeme. Yo contesto mi propio teléfono.

Que lo disfrute.

Three kinds of number appear in this report.

- **Published statistic** — named institution, named period, used unchanged.
- **Caribbean Prime analysis*** — computed by us from a dated sample, size always shown.
- **Data gap** — looked for, not found, not invented. Named explicitly.

Tres tipos de cifra: estadística publicada · análisis de Caribbean Prime* · vacío de datos.

CONTENTS

01	The market, 2007–2026	05	09	Risks we put in writing	23
02	What is driving demand	07	10	Buying here, and what it costs	25
03	Price per square foot — metric and method	08	11	Yachts — purchase and charter	27
04	Price map — USD per square foot	10	12	Aircraft — purchase and charter	30
05	The eight regions	12	13	How we work, end to end	32
06	Liquidity — how long a sale takes	17	14	What we take on, and the numbers	34
07	Outlook to 2030	18	15	The case, and the terms	38
08	New construction and the pipeline	19	16	The team	39
			17	Method and sources	40

CONTENIDO

01	El mercado, 2007–2026	05	09	Riesgos que ponemos por escrito	23
02	Qué impulsa la demanda	07	10	Comprar aquí, y cuánto cuesta	25
03	Precio por pie cuadrado — métrica y método	08	11	Yates — compra y chárter	27
04	Mapa de precios — USD por pie cuadrado	10	12	Aeronaves — compra y chárter	30
05	Las ocho regiones	12	13	Cómo trabajamos, de principio a fin	32
06	Liquidez — cuánto tarda una venta	17	14	Lo que asumimos, y los números	34
07	Perspectiva hasta 2030	18	15	El argumento y las condiciones	38
08	Obra nueva y la cartera de proyectos	19	16	El equipo	39
			17	Método y fuentes	40

Nine numbers that describe the market

Nueve cifras que describen el mercado

+87 % Rise in the FHFA Puerto Rico house price index from the 2018 Q4 trough to 2026 Q1 Alza del índice FHFA de precios de vivienda de Puerto Rico desde el mínimo del 4T 2018 hasta el 1T 2026	285.6 The index level in 2026 Q1 — an all-time high, and 33 % above the 2007 pre-crisis peak Nivel del índice en el 1T 2026 — máximo histórico, y 33 % sobre el pico previo a la crisis de 2007	+12.3 % Index growth in 2026 Q1 against the 2025 average — the second double-digit year in three Crecimiento del índice en el 1T 2026 frente al promedio de 2025 — el segundo año de doble dígito en tres
\$820 Price per square foot in Dorado, the island's prime market, up 14 % year on year Precio por pie cuadrado en Dorado, el mercado prime de la isla, un 14 % más interanual	\$157 Price per square foot in Ponce* — the same island, roughly one fifth of Dorado Precio por pie cuadrado en Ponce* — la misma isla, cerca de un quinto de Dorado	6.0 Months of housing inventory island-wide, against a 1.0 % sales vacancy rate Meses de inventario de vivienda a nivel isla, frente a una tasa de vacantes en venta de 1.0 %
3,750 For-sale housing permits in the twelve months to June 2025 — half the 2021 peak Permisos de vivienda en venta en los doce meses a junio 2025 — la mitad del pico de 2021	5,852 Act 22 tax decrees granted 2012-2024; 37 % of holders own homes above \$5 M Decretos de la Ley 22 otorgados 2012-2024; el 37 % de los titulares posee viviendas sobre \$5 M	2.11 m Stayover visitors in the year to April 2026, up 9.0 % — the airlift keeps expanding Visitantes con pernocta en el año a abril 2026, un 9.0 % más — la capacidad aérea sigue creciendo

Sources, in order: FHFA All-Transactions House Price Index for Puerto Rico (retrieved 28 Jul 2026) for the first three; Puerto Rico Real Estate Market Report Q1 2026 for Dorado; Caribbean Prime listing analysis, 28 Jul 2026, n=21, for Ponce; HUD PD&R Comprehensive Housing Market Analysis: Puerto Rico, Jul 2025 for inventory and permits; US GAO report GAO-26-107225, Dec 2025 for Act 22; Caribbean Journal, Apr 2026 for visitors.

Fuentes, en orden: FHFA All-Transactions House Price Index para Puerto Rico (consultado 28 jul 2026) para las tres primeras; Puerto Rico Real Estate Market Report 1T 2026 para Dorado; análisis de anuncios de Caribbean Prime, 28 jul 2026, n=21, para Ponce; HUD PD&R Comprehensive Housing Market Analysis: Puerto Rico, jul 2025 para inventario y permisos; informe GAO-26-107225 de la GAO de EE. UU., dic 2025 para la Ley 22; Caribbean Journal, abr 2026 para visitantes.



Puerto Rico, and the Caribbean around it

Puerto Rico, y el Caribe a su alrededor

Puerto Rico is a US territory of 3.18 million people, roughly 100 miles east to west and 35 north to south, with 78 municipalities and two inhabited offshore islands. It uses the US dollar, US federal law, the US postal system and US mobile networks. Mainland Americans need no passport and no visa to move here. There is no customs clearance for a US-flagged vessel sailing to the Virgin Islands.

That combination — Caribbean geography inside the US legal and financial perimeter — is why this market behaves differently from every other island in the region, and why it makes a natural base. From San Juan, the rest of the Caribbean is a short flight or a day's sail, and our real estate, yacht and aviation desks all work across it.

Puerto Rico es un territorio de EE. UU. de 3.18 millones de personas, aproximadamente 160 km de este a oeste y 56 de norte a sur, con 78 municipios y dos islas municipio habitadas. Usa el dólar estadounidense, la ley federal de EE. UU., el servicio postal y las redes móviles de EE. UU. Los estadounidenses del continente no necesitan pasaporte ni visa para mudarse aquí. No hay despacho de aduanas para una embarcación de bandera estadounidense que navegue a las Islas Vírgenes.

Esa combinación — geografía caribeña dentro del perímetro legal y financiero estadounidense — es la razón de que este mercado se comporte distinto a cualquier otra isla de la región, y de que sea una base natural. Desde San Juan, el resto del Caribe está a un vuelo corto o a una jornada de navegación, y nuestras mesas de bienes raíces, yates y aviación trabajan en todo ese ámbito.

WHERE WE WORK · DÓNDE TRABAJAMOS



Vieques & Culebra · Vieques y Culebra

Two municipal islands, 25 minutes by air from Isla Grande, about 20 nautical miles from Fajardo.
Dos islas municipio, a 25 minutos de vuelo desde Isla Grande y unas 20 millas náuticas de Fajardo.



US Virgin Islands · Islas Vírgenes de EE. UU.

St. Thomas, St. John, St. Croix — same US customs territory, no clearance for a US-flagged vessel.
St. Thomas, St. John, St. Croix — mismo territorio aduanero de EE. UU., sin despacho para bandera estadounidense.



British Virgin Islands · Islas Vírgenes Británicas

Tortola and Virgin Gorda. The BVI-Puerto Rico business-aviation corridor grew 33 % year on year.
Tórtola y Virgen Gorda. El corredor de aviación de negocios IVB-Puerto Rico creció 33 % interanual.



Dominican Republic · República Dominicana

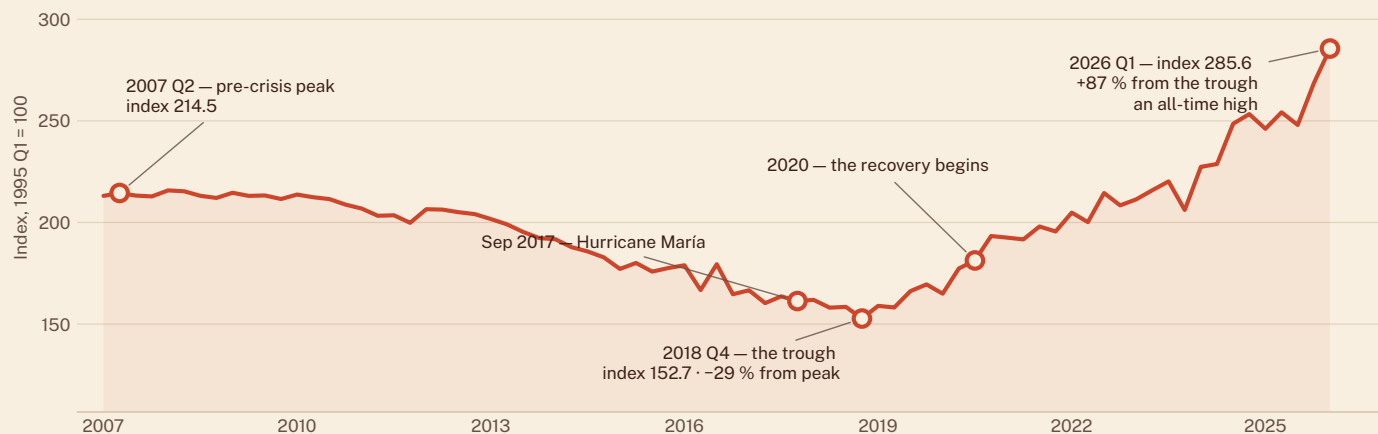
Within range of a light twin from San Juan; our aviation desk already flies the route.
Al alcance de un bimotor ligero desde San Juan; nuestra mesa de aviación ya vuela la ruta.

3,184,835 Residents, 1 Jul 2025 <i>Residentes, 1 jul 2025</i>	78 Municipalities <i>Municipios</i>	69.7 % Homeownership rate <i>Tasa de propiedad de vivienda</i>	USD Currency, US federal law <i>Moneda, ley federal de EE. UU.</i>
---	---	--	--

Population: Instituto de Estadísticas de Puerto Rico, annual estimate to 1 Jul 2025. Homeownership: HUD PD&R, Jul 2025. Satellite image: NASA, public domain.
Población: Instituto de Estadísticas de Puerto Rico, estimado anual al 1 jul 2025. Propiedad de vivienda: HUD PD&R, jul 2025. Imagen satelital: NASA, dominio público.

A nineteen-year round trip

Un viaje de ida y vuelta de diecinueve años



FHFA All-Transactions House Price Index for Puerto Rico, quarterly, 1995 Q1 = 100, not seasonally adjusted. Downloaded directly from fhfa.gov, 28 July 2026.

Read this chart left to right and the whole modern history of Puerto Rican property is in it. A pre-crisis peak in 2007. Eleven years of decline through the financial crisis, the debt restructuring and Hurricane María, bottoming out at the end of 2018 twenty-nine per cent below where it started. Then a recovery that has run almost without interruption for seven years and is now, in 2026, at the highest level the index has ever recorded.

Two things about that recovery deserve emphasis. The first is its durability: it began before the pandemic, continued through it, and continued again through the 2022-2024 interest-rate cycle that flattened much of the US mainland market. The second is its base. Prices did not merely return to the 2007 level — they are now a third above it, in nominal terms, on a repeat-sales index built from actual mortgage records rather than asking prices.

Índice FHFA All-Transactions de precios de vivienda para Puerto Rico, trimestral, 1T 1995 = 100, sin ajuste estacional. Descargado directamente de fhfa.gov, 28 de julio de 2026.

Lea este gráfico de izquierda a derecha y tendrá toda la historia moderna de la propiedad puertorriqueña. Un pico previo a la crisis en 2007. Once años de caída a través de la crisis financiera, la reestructuración de la deuda y el huracán María, tocando fondo a finales de 2018, un veintinueve por ciento por debajo de donde empezó. Después, una recuperación que ha corrido casi sin interrupción durante siete años y que está ahora, en 2026, en el nivel más alto que el índice ha registrado.

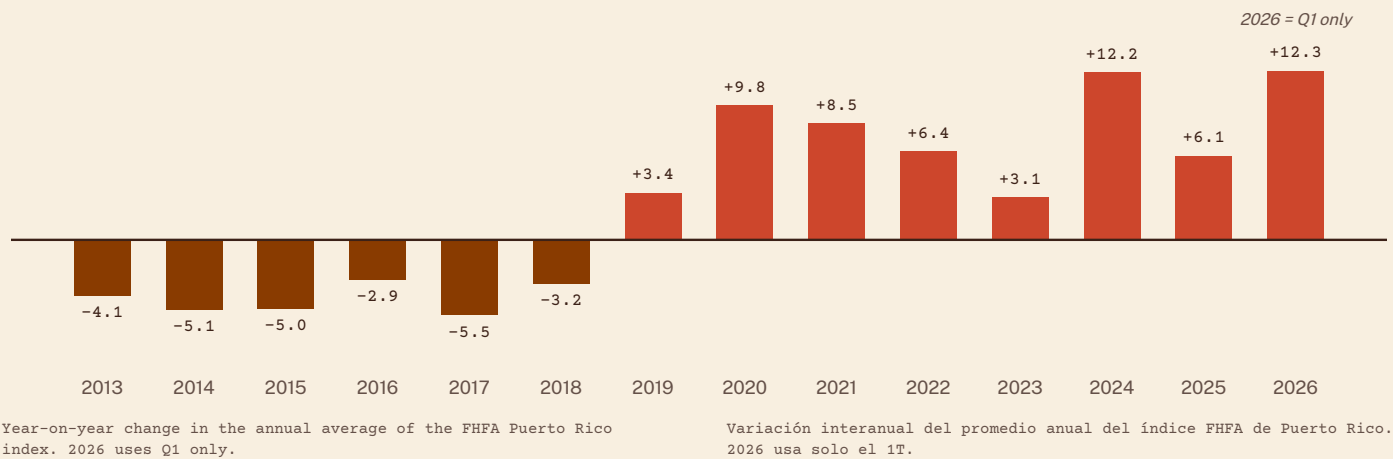
Dos cosas de esa recuperación merecen énfasis. La primera es su durabilidad: comenzó antes de la pandemia, continuó durante ella, y siguió otra vez a través del ciclo de tasas de 2022-2024 que aplanó buena parte del mercado continental estadounidense. La segunda es su base. Los precios no solo volvieron al nivel de 2007 — están ahora un tercio por encima, en términos nominales, sobre un índice de ventas repetidas construido a partir de registros hipotecarios reales, no de precios pedidos.

Why this index and not a median price. A median sale price moves when the *mix* of what sells changes — a quarter with three Dorado estates in it looks like a boom. The FHFA index compares repeat sales of the same properties, so it measures price, not mix. It is the only Puerto Rico series with that property, and it is published by a US federal agency.

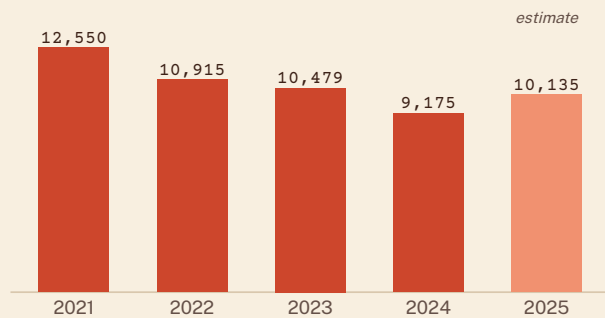
Por qué este índice y no un precio mediano. Un precio mediano de venta se mueve cuando cambia la *composición* de lo que se vende — un trimestre con tres estates de Dorado parece un auge. El índice FHFA compara ventas repetidas de las mismas propiedades, así que mide precio, no composición. Es la única serie de Puerto Rico con esa propiedad, y la publica una agencia federal de EE. UU.

Price is rising. Volume is not.

El precio sube. El volumen no.



Residential transactions, units

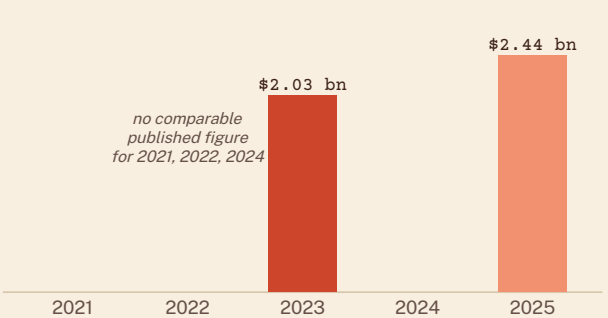


2021, 2024: HUD PD&R, Comprehensive Housing Market Analysis: Puerto Rico, Jul 2025. 2022, 2023: OCIF via News is my Business, Sep 2024. 2025: Caribbean Prime straight-line annualisation of OCIF's Jan-Sep 2025 actuals (7,601 units / \$1.83 bn, +2.8 % and +11.4 % YoY) – an estimate, not an official total.

The two charts on this page say something a headline cannot. Since 2019 the index has risen in every single year, twice by more than twelve per cent. Over the same period the number of homes actually changing hands fell from roughly 12,550 in 2021 to 9,175 in 2024, before stabilising in 2025.

Rising prices on falling volume is the signature of a supply constraint, not a speculative bubble. Permits for for-sale housing ran at 3,750 in the twelve months to June 2025 — a third down on the prior period and less than half the 2021 peak. Six months of inventory and a one per cent sales vacancy rate complete the picture. There are buyers; there is not enough to buy.

Transaction value, USD



2021, 2024: HUD PD&R, Comprehensive Housing Market Analysis: Puerto Rico, Jul 2025. 2022, 2023: OCIF via News is my Business, Sep 2024. 2025: anualización lineal de Caribbean Prime sobre los datos reales ene-sep 2025 de OCIF (7,601 unidades / \$1.83 mm, +2.8 % y +11.4 % interanual) – estimado, no cifra oficial.

Los dos gráficos de esta página dicen algo que un titular no puede. Desde 2019 el índice ha subido todos los años, dos veces por encima del doce por ciento. En el mismo período, el número de viviendas que efectivamente cambiaron de manos cayó de unas 12,550 en 2021 a 9,175 en 2024, antes de estabilizarse en 2025.

Precios al alza sobre volumen a la baja es la firma de una restricción de oferta, no de una burbuja especulativa. Los permisos de vivienda en venta sumaron 3,750 en los doce meses a junio 2025 — un tercio menos que el período anterior y menos de la mitad del pico de 2021. Seis meses de inventario y una tasa de vacantes en venta de uno por ciento completan el cuadro. Hay compradores; no hay suficiente que comprar.

Where this can go wrong. A supply-constrained market re-prices quickly in both directions when the constraint lifts. Watch the permit series. If for-sale permits return toward the 2021 level of 7,600 without a matching rise in demand, the price trajectory on page 18 changes.

Dónde esto puede fallar. Un mercado restringido por oferta se reajusta rápido en ambas direcciones cuando la restricción cede. Vigile la serie de permisos. Si los permisos de vivienda en venta regresan hacia el nivel de 7,600 de 2021 sin un alza equivalente de demanda, la trayectoria de precios de la página 18 cambia.

What is actually driving demand

Puerto Rico's population is shrinking. Its property prices are rising at a double-digit rate. Those two facts are not a contradiction, and understanding why is the single most useful thing a buyer can do before making an offer here.

The answer is that the buyer and the resident are increasingly different people. Net migration turned positive for the first time since the pandemic in 2023, and the inbound cohort is wealthier by an order of magnitude than the outbound one.

Qué impulsa realmente la demanda

La población de Puerto Rico está disminuyendo. Sus precios de propiedad suben a tasa de doble dígito. Esos dos hechos no son una contradicción, y entender por qué es lo más útil que un comprador puede hacer antes de hacer una oferta aquí.

La respuesta es que el comprador y el residente son cada vez personas distintas. La migración neta se volvió positiva por primera vez desde la pandemia en 2023, y la cohorte entrante es más adinerada en un orden de magnitud que la saliente.

5,852 Act 22 tax decrees granted 2012-2024 Decretos contributivos Ley 22 otorgados 2012-2024 37 % of holders owned homes valued above \$5 M; average pre-relocation AGI ≈ \$900,000. El 37 % de los titulares poseía viviendas valoradas sobre \$5 M; ingreso bruto ajustado promedio previo al traslado ≈ \$900,000. US GAO, GAO-26-107225, Dec 2025	\$17.1 bn Federal grid-recovery funding allocated Fondos federales asignados a la recuperación de la red Of which \$14.3 bn obligated but only \$3.6 bn disbursed — the recovery pipeline is still largely ahead of the island, not behind it. De los cuales \$14.3 mm comprometidos pero solo \$3.6 mm desembolsados — el flujo de recuperación está aún mayormente por delante de la isla, no detrás. GAO grid-recovery report, Jun 2026	8,199 Active short-term rental listings, San Juan Anuncios activos de alquiler a corto plazo, San Juan ADR \$212, occupancy 57 %, average annual revenue \$27.8 K per listing; listings +9.9 % YoY. Tarifa diaria \$212, ocupación 57 %, ingreso anual promedio \$27.8 K por anuncio; anuncios +9.9 % interanual. AirDNA, Jul 2026
2.11 m Stayover visitors to Puerto Rico Visitantes con pernocta a Puerto Rico Up 9.0 % year on year, driven by expanded US mainland airlift into SJU. Un 9.0 % más interanual, impulsado por mayor capacidad aérea desde el continente hacia SJU. Caribbean Journal, Apr 2026	3,750 For-sale housing permits, 12 months to Jun 2025 Permisos de vivienda en venta, 12 meses a jun 2025 Down 33 % on the prior period and less than half the 2021 peak of 7,600 — new supply is not keeping pace with demand. Un 33 % menos que el período anterior y menos de la mitad del pico de 7,600 en 2021 — la oferta nueva no sigue el ritmo de la demanda. HUD PD&R, Jul 2025	6.0 Months of housing inventory, Jun 2025 Meses de inventario de vivienda, jun 2025 With a 1.0 % sales vacancy rate and 60 days' average marketing time island-wide. Con una tasa de vacantes en venta de 1.0 % y 60 días de comercialización promedio a nivel isla. HUD PD&R, Jul 2025

Every figure on this page is a published statistic from the institution named beneath it. None is a Caribbean Prime estimate.

Cada cifra de esta página es una estadística publicada por la institución nombrada debajo. Ninguna es un estimado de Caribbean Prime.

Price per square foot — the unit this market never had

Everything in the next six pages rests on one number — and that number did not exist for Puerto Rico before this report.

It is the only figure that compares unlike things · Es la única cifra que compara cosas distintas

A 900 sq ft apartment in Condado and a 6,200 sq ft villa in Dorado have nothing in common except a price per square foot. Median sale price cannot do this: it moves when the mix of what sells changes, not when value changes.

Precio por pie cuadrado — la unidad que este mercado nunca tuvo

Todo lo de las próximas seis páginas descansa en una cifra — y esa cifra no existía para Puerto Rico antes de este informe.

Un apartamento de 900 pies² en Condado y una villa de 6,200 en Dorado no tienen nada en común salvo un precio por pie cuadrado. El precio mediano no puede hacerlo: se mueve cuando cambia la composición de lo que se vende, no cuando cambia el valor.

It is the standard unit almost everywhere else · Es la unidad estándar casi en todas partes

In the United States, the United Kingdom, Canada, Australia and the Gulf, property is quoted, compared, underwritten and appraised per square foot or per square metre as a matter of course. Puerto Rico is a US jurisdiction that has been trading without it.

En Estados Unidos, Reino Unido, Canadá, Australia y el Golfo, la propiedad se cotiza, compara, suscribe y tasa por pie o metro cuadrado como cosa normal. Puerto Rico es una jurisdicción estadounidense que ha estado negociando sin ella.

It turns an asking price into a testable claim · Convierte un precio pedido en una afirmación verificable

Casa del Cristo at \$675 a square foot sits three per cent under the Old San Juan benchmark. Residencia Condado Mar at \$1,141 sits 141 per cent above the San Juan average — which may be entirely justified, but now it is a question with a number attached rather than a feeling.

Casa del Cristo a \$675 por pie cuadrado está tres por ciento bajo la referencia del Viejo San Juan. Residencia Condado Mar a \$1,141 está 141 por ciento sobre el promedio de San Juan — lo que puede estar plenamente justificado, pero ahora es una pregunta con una cifra detrás y no una corazonada.

It lets you track what you own · Le permite seguir lo que posee

Year on year, on a unit that does not shift because three Dorado estates happened to close that quarter. It is also how a lender, an appraiser or a buyer from the mainland will look at your property.

Año tras año, sobre una unidad que no se desplaza porque tres estates de Dorado cerraron ese trimestre. Es además como lo mirarán un prestamista, un tasador o un comprador del continente.

WHY PUERTO RICO DID NOT HAVE ONE · POR QUÉ PUERTO RICO NO LA TENÍA

No institution owns the number · Ninguna institución es dueña de la cifra

HUD's analysis works at metro level. The Planning Board works at economy level. The State Housing Plan omits price per square foot entirely. The MLS holds the underlying data and does not publish it in this form.

Assessed values are not market values · Los valores tasados no son valores de mercado

CRIM assessments remain anchored to mid-twentieth-century valuation tables. The one universal public dataset covering every property on the island therefore cannot be used as a price signal.

No international brokerage covers the island · Ninguna corredora internacional cubre la isla

CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, Colliers, Knight Frank and Savills all publish per-square-foot research for the markets they cover. None publishes a dedicated Puerto Rico report. Nobody was going to do this for the island, so we did it.

And what it does not tell you. A price per square foot says nothing about condition, view, floor level, outdoor space, parking, the state of the roof or the health of the reserve fund. It is the first question you ask about a property, not the last. Every region page in this report pairs it with days on market for exactly that reason — price without liquidity is half an answer.

Y qué no le dice. Un precio por pie cuadrado no dice nada sobre estado, vista, planta, espacio exterior, estacionamiento, el techo o la salud del fondo de reserva. Es la primera pregunta que se hace sobre una propiedad, no la última. Cada página de región en este informe lo acompaña de los días en mercado precisamente por eso — precio sin liquidez es media respuesta.

How we built it, and what was already there

THE PROCEDURE · EL PROCEDIMIENTO

01 One date, one rule

Every active for-sale listing we could reach on 28 July 2026, and only those stating both an asking price and an interior floor area. Land, listings without area and duplicates are excluded.

Cada anuncio activo de venta al 28 de julio de 2026, y solo los que declaran precio pedido y área interior. Terreno, anuncios sin área y duplicados quedan fuera.

04 What this is not

Asking prices, not closed sales — and asking sits above transaction. A comparative orientation, not an appraisal. We would not underwrite a purchase on it alone.

Precios pedidos, no ventas cerradas — y lo pedido está por encima de lo transado. Una orientación comparativa, no una tasación. No suscribiríamos una compra solo con ella.

02 Median, never mean

Several of these markets are bimodal. In Vieques the mean is \$452 against a median of \$331. The median is the honest centre; the mean would flatter every coastal region here.

Varios de estos mercados son bimodales. En Vieques la media es \$452 frente a una mediana de \$331. La mediana es el centro honesto; la media favorecería a cada región costera.

05 Where we take it next

Once the MLS feed on page 32 is running, the same procedure moves from asking prices to closed sales, and from an annual snapshot to a quarterly series.

Con el feed MLS de la página 32 en marcha, el mismo procedimiento pasa de precios pedidos a ventas cerradas, y de muestra anual a serie trimestral.

03 Sample size printed, always

Beside every derived figure, in the tables and on the map. Rincón rests on nine listings and says so. A number you cannot audit is a number you should not use.

Junto a cada cifra derivada, en las tablas y en el mapa. Rincón se apoya en nueve anuncios y lo dice. Una cifra que no puede auditarse no debería usarse.

THE SAMPLE BEHIND EVERY ASTERISK · LA MUESTRA TRAS CADA ASTERISCO

REGION · REGIÓN	N	MEDIAN · MEDIANA	MEAN · MEDIA	RANGE · RANGO
Vieques	39	\$331	\$452	\$125 – \$2,143
Río Grande	36	\$499	—	\$76 – \$2,408
Carolina	35	\$232	—	\$18 – \$2,276
Cabo Rojo	32	\$256	\$284	\$74 – \$800
Isabela	30	\$270	—	\$57 – \$2,183
Bayamón	25	\$223	—	\$93 – \$657
Ponce	21	\$157	\$172	\$75 – \$373
Aguadilla	19	\$222	\$251	\$95 – \$708
Fajardo	15	\$156	—	\$45 – \$624
Rincón	9	\$388	\$421	\$40 – \$964
Humacao	9	\$226	\$206	\$89 – \$360

Caribbean Prime listing analysis, snapshot of 28 July 2026. Where mean and median diverge sharply — Vieques, Río Grande, Isabela, Carolina — the market is bimodal and the median is the only honest centre. Regions absent from this table carry a published statistic and are sourced on their own page.

WHAT HAS BEEN PUBLISHED ABOUT THIS MARKET BEFORE · QUÉ SE HA PUBLICADO ANTES

HUD, Office of Policy Development and Research

Comprehensive Housing Market Analysis: Puerto Rico · 27 pp · free

Island-wide economy, population, sales and rental markets, with a three-year forecast. — Metro level; no \$/sq ft by municipality; English only.

Departamento de la Vivienda de Puerto Rico

Plan Estatal de Vivienda 2024–2030 · 116+ pp · free

Housing policy plan; tenure, vacancy and median value by municipality. — Mostly programme content; no \$/sq ft; Spanish only.

Junta de Planificación de Puerto Rico

Informe Económico al Gobernador and Apéndice Estadístico · several hundred pp · free

The official statistical record of the island, with construction and housing series. — Economy-wide; housing is one chapter; no pricing analysis.

Estudios Técnicos, Inc.

Índice de Vivienda Asequible; construction and sales activity bulletins · short bulletins · public

The island's most cited housing economics practice; affordability index. — Their substantial work is commissioned and proprietary; we could not obtain a full study.

Global Property Guide

Puerto Rico Residential Real Estate Market Analysis · web page · part paywalled

FHFA index tracking and one island-wide price per square metre. — One national figure; no regional breakdown.

Stellar MLS

Puerto Rico monthly market infographics · infographic · agent-facing

Transaction counts, median price, days on market — the data behind HUD. — Not published as \$/sq ft by municipality; not public.

CBRE · JLL · Cushman & Wakefield · Colliers · Knight Frank · Savills

No dedicated Puerto Rico market report found · —

All six publish \$/sq ft research for the markets they cover. — None covers Puerto Rico — which is why the gap exists.

We used every one of these, and this report does not replace them. HUD's analysis is more rigorous than ours on the island-wide aggregate; the State Housing Plan is far broader on policy. What none of them publishes is a price per square foot next to each region, with the sample it came from printed beside it. That is what we added.

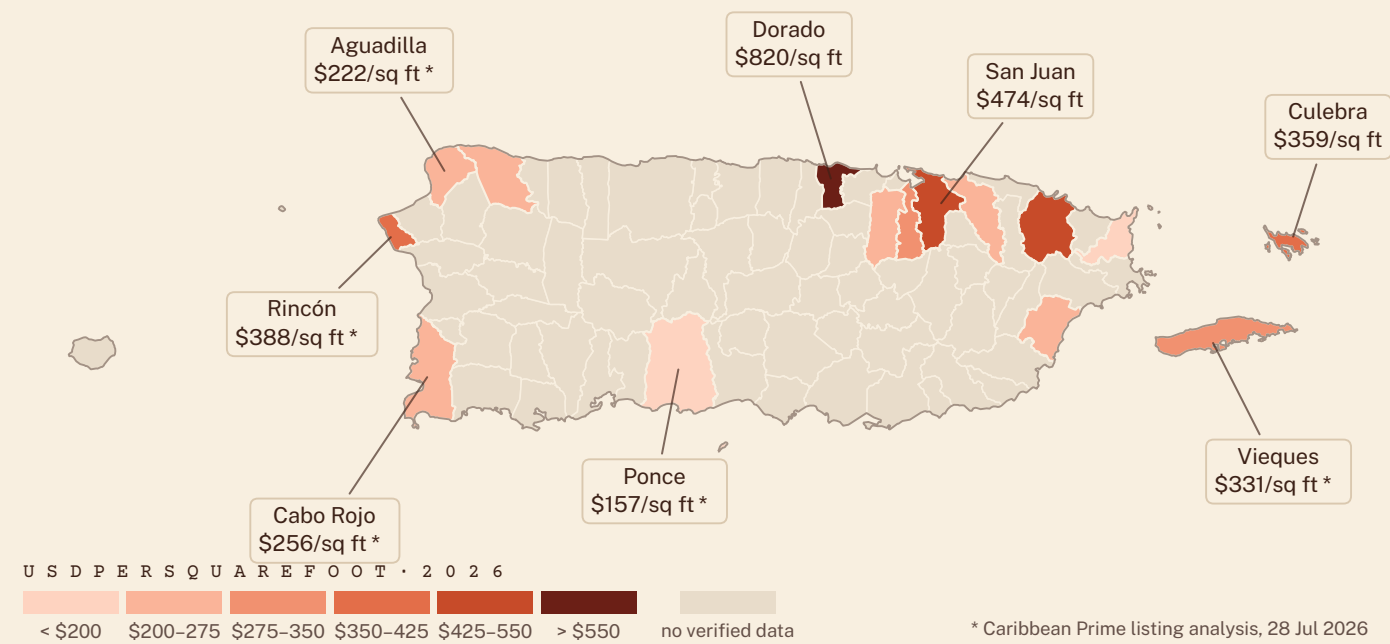
Usamos todas ellas, y este informe no las sustituye. El análisis de HUD es más riguroso en el agregado de la isla; el Plan Estatal es mucho más amplio en política. Lo que ninguno publica es un precio por pie cuadrado junto a cada región, con la muestra de la que salió impresa al lado. Eso es lo que añadimos.

Price per square foot, by municipality

No institution publishes a price-per-square-foot figure for Puerto Rico's municipalities. We assembled this map from two kinds of input: published brokerage and portal statistics where they exist, and our own analysis of every active listing with both a stated price and a stated floor area, taken as a single snapshot on 28 July 2026. Regions in grey are those where we could find neither.

Precio por pie cuadrado, por municipio

Ninguna institución publica una cifra de precio por pie cuadrado para los municipios de Puerto Rico. Armamos este mapa con dos tipos de insumo: estadísticas publicadas de corretaje y portales donde existen, y nuestro propio análisis de cada anuncio activo con precio y área declarados, tomado como una sola muestra el 28 de julio de 2026. Las regiones en gris son aquellas donde no hallamos ninguno de los dos.



The spread is the story. Dorado at \$820 and Ponce at \$157 are ninety minutes apart by car. A buyer who thinks of "Puerto Rico" as one market will systematically overpay in the west and underestimate the south.

La dispersión es la historia. Dorado a \$820 y Ponce a \$157 están a noventa minutos en coche. Un comprador que piense en «Puerto Rico» como un solo mercado pagará de más sistemáticamente en el oeste y subestimaré el sur.

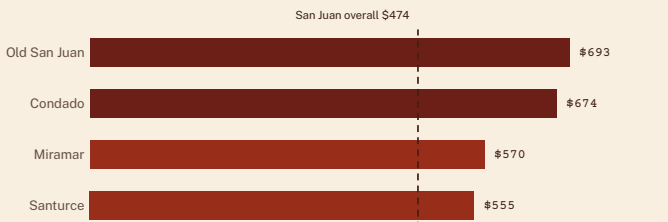
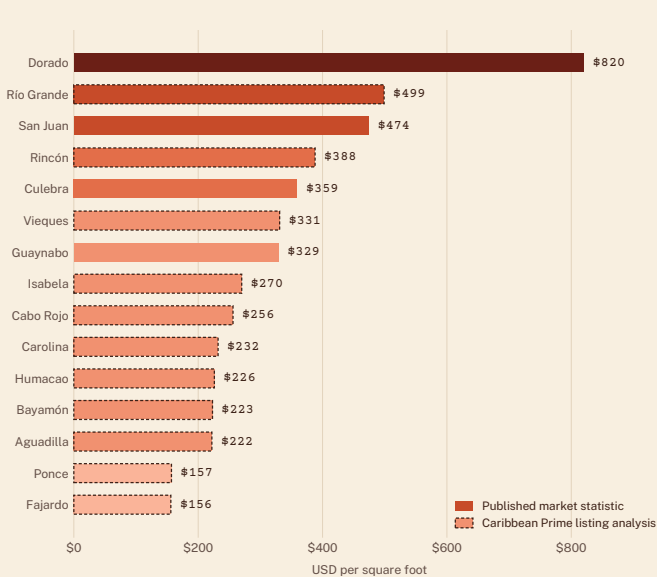
\$820 Dorado — the highest Dorado — el más alto	\$474 San Juan — the benchmark San Juan — la referencia	\$157 Ponce — the lowest measured Ponce — el más bajo medido	5.2× Top to bottom, same island De arriba abajo, la misma isla
--	--	---	---

Municipal boundaries: US Census Bureau 2022 Cartographic Boundary Files, public domain. Values: see the table opposite and the sources page.

Límites municipales: US Census Bureau, archivos cartográficos 2022, dominio público. Valores: véase la tabla al lado y la página de fuentes.

The ladder, top to bottom

La escalera, de arriba abajo



San Juan sub-markets, USD per square foot. Ark Real Estate PR, April 2026. A second source places Old San Juan at \$390 – the spread reflects restored versus unrestored colonial stock, and is real.

Submercados de San Juan, USD por pie cuadrado. Ark Real Estate PR, abril 2026. Una segunda fuente sitúa el Viejo San Juan en \$390 – la dispersión refleja inventario colonial restaurado frente a no restaurado, y es real.

\$1,935

Highest verified closed luxury transaction per square foot, Dorado Beach, first half of 2026.

Transacción de lujo cerrada verificada más alta por pie cuadrado, Dorado Beach, primer semestre de 2026.

Highest verified closed luxury transaction, Dorado Beach, H1 2026 – Dorado Beach Market Report, Jun 2026

REGION · REGIÓN	USD / SQ FT	BASIS · BASE
Dorado	\$820	Puerto Rico Real Estate Market Report, Q1 2026 (+14 % YoY)
San Juan	\$474	Global Property Guide (FHFA / portal blend), Apr 2026
Rincón	\$388 *	Caribbean Prime listing analysis, 28 Jul 2026 (median of 9 priced listings with stated area) n=9
Culebra	\$359	Christie's International Real Estate PR, Aug 2024 (most recent published figure)
Vieques	\$331 *	Caribbean Prime listing analysis, 28 Jul 2026 (median of 39 priced listings) n=39
Cabo Rojo	\$256 *	Caribbean Prime listing analysis, 28 Jul 2026 (median of 32 priced listings) n=32
Aguadilla	\$222 *	Caribbean Prime listing analysis, 28 Jul 2026 (median of 19 priced listings) n=19
Ponce	\$157 *	Caribbean Prime listing analysis, 28 Jul 2026 (median of 21 priced listings) n=21
Río Grande	\$499 *	Four Seasons Bahía Beach branded residences – rebranded from St. Regis in 2025 – pull the top of this market well above the municipal median. n=36
Guaynabo	\$329	Established metro suburb; published figure InvEstate PR, Jul 2025.
Isabela	\$270 *	West-coast neighbour to Aguadilla; strongly outlier-skewed sample. n=30
Carolina	\$232 *	Includes Isla Verde's resort-condo strip. n=35
Humacao	\$226 *	Palmas del Mar resort community; weak sample (n=9). n=9
Bayamón	\$223 *	Metro-suburb baseline for the San Juan commuter belt. n=25
Fajardo	\$156 *	Marina town; the boating gateway rather than a residential premium market. n=15

* Caribbean Prime listing analysis – median of active listings carrying both a price and a stated floor area, snapshot of 28 July 2026. These are asking prices, not closed sales, and are indicative rather than appraisal-grade. Sample size shown.

* Análisis de anuncios de Caribbean Prime – mediana de anuncios activos con precio y área declarada, muestra del 28 de julio de 2026. Son precios pedidos, no ventas cerradas, e indicativos más que de grado tasación. Se indica el tamaño de muestra.

San Juan

San Juan



\$474

USD / sq ft

San Juan

Median asking · Precio pedido mediano	Days on market · Días en mercado	Basis · Base
\$654,450	61	Published

The island's deepest and most liquid market. Beachfront towers in Condado, restored colonial townhouses in Old San Juan, creative-class mid-rise in Santurce and Miramar.

El mercado más profundo y líquido de la isla. Torres frente al mar en Condado, casonas coloniales restauradas en el Viejo San Juan, edificios de altura media en Santurce y Miramar.

\$/sq ft: Global Property Guide (FHFA / portal blend), Apr 2026. Median & DOM: Ark Real Estate PR, Apr 2026 (luxury segment).

San Juan is not one market but six. Condado is a beachfront condominium market priced like Miami Beach; Old San Juan is a five-hundred-year-old colonial market where the price gap between a restored and an unrestored townhouse is larger than the price of the townhouse in most of the island; Santurce and Miramar are walkable urban markets with a professional and creative buyer base; Isla Verde is resort-condo stock priced for short-term-rental yield; Hato Rey is commercial with a thin resale layer.

It is also the most liquid market in the portfolio: sixty-one days to sell against an island-wide average of sixty, and 8,199 active short-term rental listings running at 57 % occupancy and a \$212 average daily rate. If you need to be able to exit, you buy here.

San Juan no es un mercado sino seis. Condado es un mercado de condominios frente al mar con precios de Miami Beach; el Viejo San Juan es un mercado colonial de quinientos años donde la brecha de precio entre una casona restaurada y una sin restaurar es mayor que el precio de la casona en buena parte de la isla; Santurce y Miramar son mercados urbanos caminables con base de compradores profesionales y creativos; Isla Verde es inventario de condominio de resort valorado por rendimiento de alquiler a corto plazo; Hato Rey es comercial con una capa delgada de reventa.

Es también el mercado más líquido del portafolio: sesenta y un días para vender frente a un promedio de sesenta a nivel isla, y 8,199 anuncios activos de alquiler a corto plazo con 57 % de ocupación y tarifa diaria promedio de \$212. Si necesita poder salir, compra aquí.



SUB-MARKETS · SUBMERCADOS	USD / SQ FT
Old San Juan	\$693
Condado	\$674
Miramar	\$570
Santurce	\$555
San Juan, overall	\$474

Four of the five figures sit **above** the municipal average. San Juan's headline number is pulled down by stock outside the coastal and historic core; if you are buying in Condado, Ocean Park or the old city, the relevant benchmark is the sub-market line, not the city line.

Cuatro de las cinco cifras están por encima del promedio municipal. El número principal de San Juan lo arrastra a la baja el inventario fuera del núcleo costero e histórico; si compra en Condado, Ocean Park o la ciudad vieja, la referencia relevante es la línea del submercado, no la de la ciudad.

Ark Real Estate PR, Apr 2026; overall figure Global Property Guide, Apr 2026. A second source places Old San Juan at \$390 – restored versus unrestored colonial stock.

Dorado



Dorado

\$820

USD / sq ft

Dorado

Median asking · Precio pedido mediano	Days on market · Días en mercado	Basis · Base
\$1,388,833	171	Published

Puerto Rico's ultra-prime address. Ritz-Carlton Reserve and St. Regis-branded estates, gated golf and beach clubs; the deepest concentration of Act 60 and mainland capital on the island.

La dirección ultra-prime de Puerto Rico. Estates de marca Ritz-Carlton Reserve y St. Regis, clubes de golf y playa privados; la mayor concentración de capital de la Ley 60 y del continente en la isla.

\$/sq ft: Puerto Rico Real Estate Market Report, Q1 2026 (+14 % YoY). Median & DOM: Listed.com municipality report, Apr 2026.

Dorado is where Puerto Rico's price ceiling is set. The Ritz-Carlton Reserve and St. Regis-branded enclaves — Plantation Village, The Isles, Dorado Beach East, Dorado Beach Estates — trade in bands that begin around \$2.5 m and run past \$30 m. The highest verified closed transaction in the first half of 2026 worked out at \$1,935 per square foot; two beachfront estates in a new development went under contract at roughly \$33 m and \$40 m, the highest new-development prices ever recorded on the island.

Two cautions. First, the municipal median of \$1.39 m and the resort-enclave pricing above are different markets sharing a postcode; do not blend them. Second, the average negotiated discount from asking price in the resort in the first half of 2026 was about eleven per cent, and reached twenty-four. The asking price is a starting position here, not a valuation.

Dorado es donde se fija el techo de precios de Puerto Rico. Los enclaves de marca Ritz-Carlton Reserve y St. Regis — Plantation Village, The Isles, Dorado Beach East, Dorado Beach Estates — se negocian en bandas que arrancan cerca de \$2.5 m y superan los \$30 m. La transacción cerrada verificada más alta del primer semestre de 2026 resultó en \$1,935 por pie cuadrado; dos estates frente al mar en un desarrollo nuevo pasaron a contrato en torno a \$33 m y \$40 m, los precios de obra nueva más altos jamás registrados en la isla.

Dos advertencias. Primera, la mediana municipal de \$1.39 m y los precios del enclave de resort arriba son mercados distintos que comparten código postal; no los mezcle. Segunda, el descuento negociado promedio sobre el precio pedido en el resort en el primer semestre de 2026 fue de cerca del once por ciento, y llegó al veinticuatro. El precio pedido aquí es una posición de partida, no una valoración.

ENCLAVE PRICE BANDS · BANDAS DE PRECIO POR ENCLAVE

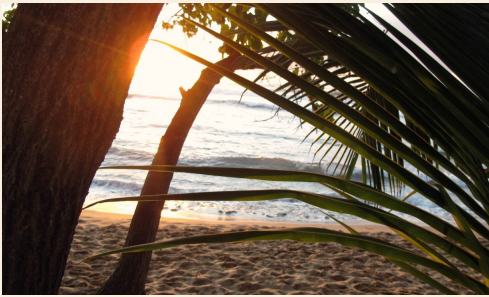
Plantation Village	\$2.5 m – \$3.5 m
The Isles	\$4.5 m – \$7 m
Dorado Beach East	\$4 m – \$12 m
Ritz-Carlton Reserve residences	\$7 m – \$18 m
Dorado Beach Estates	\$10 m – \$30 m

The Colectivo Group, Dorado Beach luxury market, 2026. Indicative bands for whole properties, not per square foot.



Rincón & Aguadilla

Rincón y Aguadilla



\$388 *

USD / sq ft

Rincón

Median asking · Precio pedido mediano	Days on market · Días en mercado	Basis · Base
\$596,383	170	CP analysis · n=9

The west-coast surf capital. Oceanfront villas at Puntas and Sandy Beach command a marked premium over hillside stock; a mature expat, retiree and surf-tourism buyer base.

La capital del surf en la costa oeste. Las villas frente al mar en Puntas y Sandy Beach exigen una prima marcada sobre el inventario de ladera; una base madura de expatriados, jubilados y turismo de surf.

\$/sq ft: Caribbean Prime listing analysis, 28 Jul 2026 (median of 9 priced listings with stated area). Median & DOM: Listed.com municipality report, Apr 2026.

Christie's publishes neighbourhood tiers for Rincón that are worth knowing before you look: Puntas and Sandy Beach at \$800–1,200 per square foot for oceanfront, Ensenada to Punta Higüero at \$600–900, Barrero and Stella at \$500–750, and the Calvache hillside at \$400–600. Our island-wide median of \$388 sits below all of them because it includes inland stock the tier list ignores.

Christie's publica niveles por barrio en Rincón que conviene conocer antes de mirar: Puntas y Sandy Beach entre \$800 y \$1,200 por pie cuadrado frente al mar, de Ensenada a Punta Higüero entre \$600 y \$900, Barrero y Stella entre \$500 y \$750, y la ladera de Calvache entre \$400 y \$600. Nuestra mediana de \$388 queda por debajo de todos porque incluye inventario tierra adentro que esa lista ignora.



\$222 *

USD / sq ft

Aguadilla

Median asking · Precio pedido mediano	Days on market · Días en mercado	Basis · Base
\$291,300	81	CP analysis · n=19

Surf and gateway town — Rafael Hernández (BQN) flies direct to the US mainland. One of the hardest-hit markets in the 2010-2018 downturn and therefore one of the clearest recovery stories.

Pueblo de surf y puerta de entrada — Rafael Hernández (BQN) vuela directo al continente. Uno de los mercados más golpeados en la caída de 2010-2018 y, por ello, una de las historias de recuperación más claras.

\$/sq ft: Caribbean Prime listing analysis, 28 Jul 2026 (median of 19 priced listings). Median & DOM: Listed.com municipality report, Apr 2026.

Aguadilla and Humacao were the two worst-hit municipalities in the 2010–2018 downturn, falling roughly seventy-four per cent from the 2010 level. Eighty-one days on market is now the second-fastest figure in this report — a market that has genuinely re-priced rather than one that never fell.

Aguadilla y Humacao fueron los dos municipios más golpeados en la caída de 2010-2018, con descensos de cerca del setenta y cuatro por ciento desde el nivel de 2010. Ochenta y un días en mercado es hoy la segunda cifra más rápida de este informe — un mercado que realmente se reajustó, no uno que nunca cayó.

Vieques & Culebra

Vieques y Culebra



Vieques

\$331 *

USD / sq ft

Median asking · Precio pedido mediano	Days on market · Días en mercado	Basis · Base
\$387,833	197	CP analysis · n=39

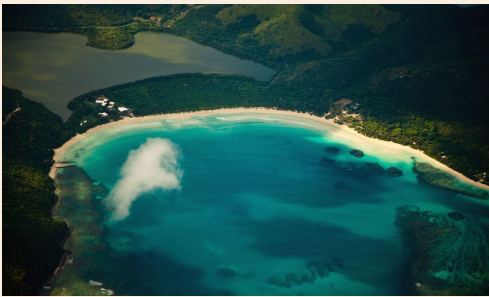
A bimodal market: mainstream houses cluster between \$125 and \$430 per sq ft, while a handful of prime beachfront casitas trade above \$1,500. Use the median, never the average.

Un mercado bimodal: las casas convencionales se agrupan entre \$125 y \$430 por pie², mientras un puñado de casitas frente al mar supera los \$1,500. Use la mediana, nunca el promedio.

\$/sq ft: Caribbean Prime listing analysis, 28 Jul 2026 (median of 39 priced listings).
Median & DOM: Listed.com municipality report, Apr 2026.

Note the spread between sources here: one portal reports a median of \$387,833, a luxury brokerage reports \$547,000, and a demographic site reports \$101,700. They are measuring different things — active listings, luxury listings, and census housing values respectively. We use the first two and discard the third.

Note la dispersión entre fuentes aquí: un portal reporta una mediana de \$387,833, una corredora de lujo reporta \$547,000 y un sitio demográfico reporta \$101,700. Miden cosas distintas — anuncios activos, anuncios de lujo y valores censales de vivienda, respectivamente. Usamos las dos primeras y descartamos la tercera.



Culebra

\$359

USD / sq ft

Median asking · Precio pedido mediano	Days on market · Días en mercado	Basis · Base
\$654,333	319	Published

The most exclusive and least liquid market in the portfolio. Flamenco Beach, very low-density zoning, near-total cash buyer profile — and the longest holding periods on the island.

El mercado más exclusivo y menos líquido del portafolio. Playa Flamenco, zonificación de muy baja densidad, comprador casi enteramente de contado — y los períodos de tenencia más largos de la isla.

\$/sq ft: Christie's International Real Estate PR, Aug 2024 (most recent published figure).
Median & DOM: Listed.com municipality report, Apr 2026.

Culebra carries 232 short-term rental listings per thousand residents — the highest density on the island by a wide margin, against a resident population of about 1,700 and a housing stock roughly two-thirds vacant. That is what a 319-day marketing period looks like from the inside.

Culebra registra 232 anuncios de alquiler a corto plazo por cada mil residentes — con diferencia la mayor densidad de la isla, frente a una población residente de unas 1,700 personas y un inventario de vivienda con cerca de dos tercios vacante. Así se ve por dentro un período de comercialización de 319 días.

Cabo Rojo & Ponce



Cabo Rojo y Ponce

\$256 *

USD / sq ft

Cabo Rojo

Median asking · Precio pedido mediano	Days on market · Días en mercado	Basis · Base
—	182	CP analysis · n=32

The south-west corner: Los Morrillos lighthouse, the salt flats, and the Boquerón and Combate beach towns. The most affordable of the coastal tourist markets, with a widening gated-development segment.

La esquina suroeste: el faro Los Morrillos, las salinas y los pueblos playeros de Boquerón y El Combate. El más asequible de los mercados costeros turísticos, con un segmento de desarrollos cerrados en expansión.

\$/sq ft: Caribbean Prime listing analysis, 28 Jul 2026 (median of 32 priced listings). Median & DOM: Listed.com, Apr 2026 — average asking \$1.35 M, luxury-skewed; no median published.

A caution on the headline figure opposite: the only municipality-level price statistic published for Cabo Rojo is an average of \$1.35 m across 72 listings, not a median, and it is pulled upward by land and luxury inventory. Our per-square-foot median of \$256 from 32 priced listings is the more honest comparison.

Una advertencia sobre la cifra principal al lado: la única estadística municipal publicada para Cabo Rojo es un promedio de \$1.35 m sobre 72 anuncios, no una mediana, y está elevada por inventario de terreno y de lujo. Nuestra mediana por pie cuadrado de \$256 sobre 32 anuncios con precio es la comparación más honesta.



\$157 *

USD / sq ft

Ponce

Median asking · Precio pedido mediano	Days on market · Días en mercado	Basis · Base
\$225,455	154	CP analysis · n=21

The island's second city and its best architectural value. Ponce Creole and Art Deco stock around Plaza Las Delicias at roughly a third of San Juan's per-square-foot level; demand is local rather than resort-driven.

La segunda ciudad de la isla y su mejor valor arquitectónico. Inventario Ponce Criollo y Art Déco alrededor de la Plaza Las Delicias a cerca de un tercio del nivel por pie² de San Juan; demanda local, no de resort.

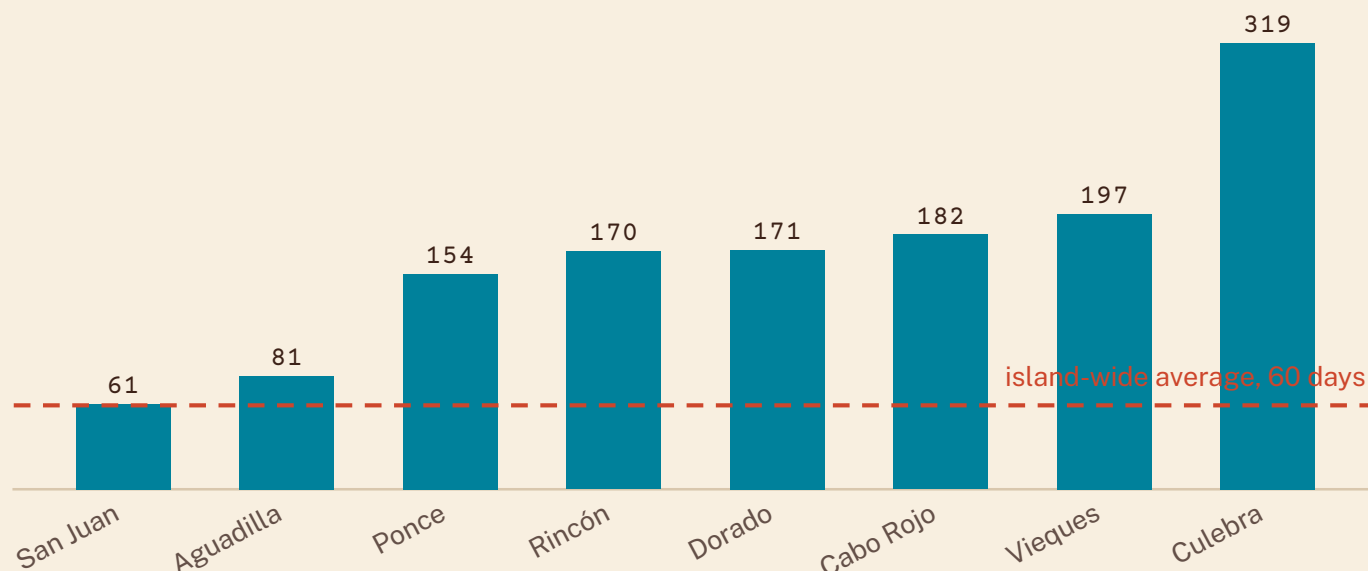
\$/sq ft: Caribbean Prime listing analysis, 28 Jul 2026 (median of 21 priced listings). Median & DOM: Listed.com municipality report, Apr 2026.

Ponce is the clearest illustration of why an island-wide average misleads. At \$157 per square foot it is a fifth of Dorado, and its 154-day marketing period reflects a market driven by local demand rather than by resort or relocation capital. For a buyer whose priority is architecture per dollar rather than liquidity, nothing else on the island competes.

Ponce es la ilustración más clara de por qué un promedio a nivel isla engaña. A \$157 por pie cuadrado es un quinto de Dorado, y su período de comercialización de 154 días refleja un mercado impulsado por demanda local y no por capital de resort o de reubicación. Para un comprador cuya prioridad es arquitectura por dólar y no liquidez, nada más en la isla compite.

How long a sale actually takes

Cuánto tarda realmente una venta



Average days on market by region. Island-wide average and San Juan: HUD PD&R, Jun 2025 and Ark Real Estate PR, Apr 2026. All other regions: Listed.com municipality reports, Apr 2026.

Price tells you what a property is worth. Days on market tells you what it costs to be wrong. In San Juan the average listing sells in about two months. In Culebra it takes ten and a half. That difference is not a footnote — it is the single most important variable in whether a Puerto Rico purchase suits your circumstances.

The pattern is consistent and it is causal: the further from San Juan and the more discretionary the purchase, the longer the marketing time. Culebra's 319 days sit on top of a housing stock that is roughly two-thirds vacant and a resident population of about 1,700 — there is simply no local buyer of last resort. The same logic, in milder form, applies to Vieques and to Cabo Rojo.

Días promedio en mercado por región. Promedio isla y San Juan: HUD PD&R, jun 2025 y Ark Real Estate PR, abr 2026. Todas las demás regiones: informes municipales de Listed.com, abr 2026.

El precio le dice cuánto vale una propiedad. Los días en mercado le dicen cuánto cuesta equivocarse. En San Juan el anuncio promedio se vende en unos dos meses. En Culebra tarda diez y medio. Esa diferencia no es una nota al pie — es la variable más importante para decidir si una compra en Puerto Rico encaja con sus circunstancias.

El patrón es consistente y es causal: cuanto más lejos de San Juan y más discrecional la compra, más largo el tiempo de comercialización. Los 319 días de Culebra descansan sobre un inventario de vivienda con cerca de dos tercios vacante y una población residente de unas 1,700 personas — sencillamente no hay comprador local de último recurso. La misma lógica, en forma más suave, aplica a Vieques y a Cabo Rojo.

What we do with this. Before you make an offer on anything outside the San Juan metro, we model the exit: what the realistic marketing period is, what carrying costs run over that period, and what the discount to asking looks like in the transactions we can actually verify. If the numbers do not survive that test, we say so — and we do not earn a commission by staying quiet.

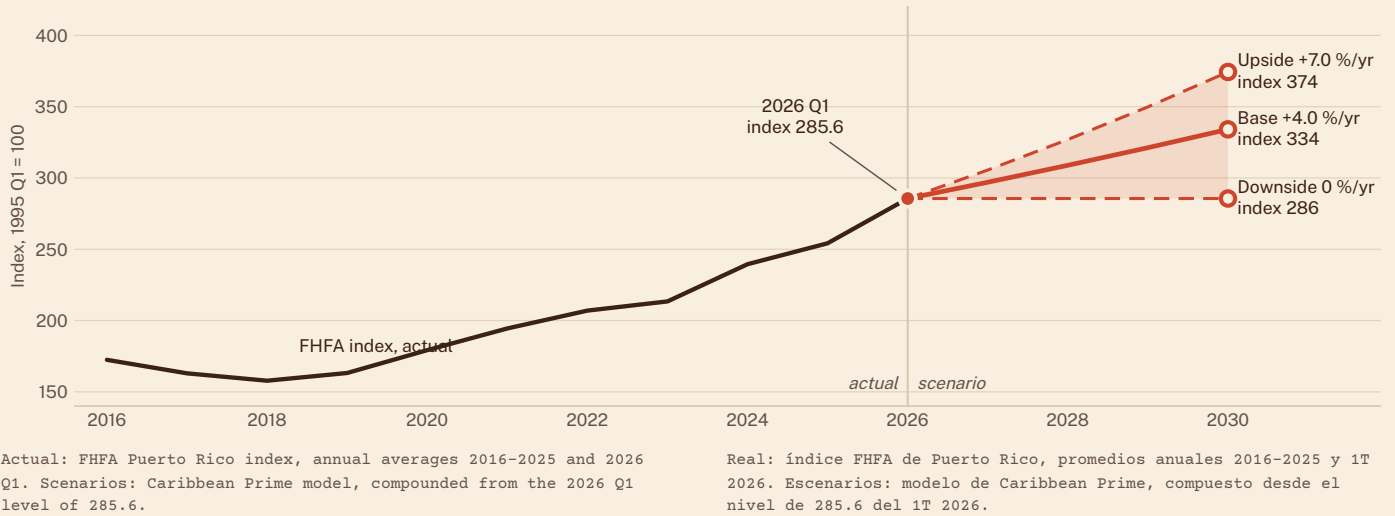
Qué hacemos con esto. Antes de que usted haga una oferta por algo fuera del área metropolitana de San Juan, modelamos la salida: cuál es el período realista de comercialización, cuáles son los costos de mantenimiento en ese período, y cómo luce el descuento sobre el precio pedido en las transacciones que podemos verificar. Si los números no sobreviven esa prueba, lo decimos — y no ganamos comisión por callar.

Three ways the next five years can go

Read this first. No bank, rating agency, government body or research house publishes a Puerto Rico-specific residential price forecast. We looked. What follows is therefore *our* scenario model, not a forecast borrowed from someone more authoritative, and we set out every anchor it rests on so you can disagree with it line by line.

Tres maneras en que pueden ir los próximos cinco años

Lea esto primero. Ningún banco, agencia calificadora, organismo público ni casa de análisis publica un pronóstico de precios residenciales específico para Puerto Rico. Lo buscamos. Lo que sigue es, por tanto, *nuestro* modelo de escenarios, no un pronóstico tomado prestado de alguien con más autoridad, y exponemos cada ancla en que se apoya para que usted pueda discrepar línea por línea.



SCENARIO · ESCENARIO	2026	2027	2028	2029	2030	CUM. · ACUM.
Upside · Alto +7.0 %/yr	286	306	327	350	374	+31 %
Base · Base +4.0 %/yr	286	297	309	321	334	+17 %
Downside · Bajo 0 %/yr	286	286	286	286	286	+0 %

WHAT THE MODEL RESTS ON

- 1. Long-run anchor: the FHFA Puerto Rico index compounded at 3.4 % a year over the full 1995–2026 record.
- 2. Recovery-phase anchor: it compounded at 7.7 % a year from the 2018 trough to 2026 Q1.
- 3. Macro anchor: Puerto Rico's DDEC projects 2026 real GDP growth of 0.4 % (baseline), 2.3 % (optimistic), –1.6 % (pessimistic); its forecast horizon ends in 2027.
- 4. Sector anchor: island-wide brokerage commentary for 2026 clusters around 2–3 % for mainstream stock, while the >\$1 M luxury segment appreciated 6–14 % YoY in Q1 2026.
- 5. The downside case assumes a repeat of the 2013–2018 stagnation — flat nominal prices — not a crash.

Our own view: the base case is the one we would underwrite against. We would not buy an illiquid coastal property on the assumption of the upside case.

EN QUÉ SE APOYA EL MODELO

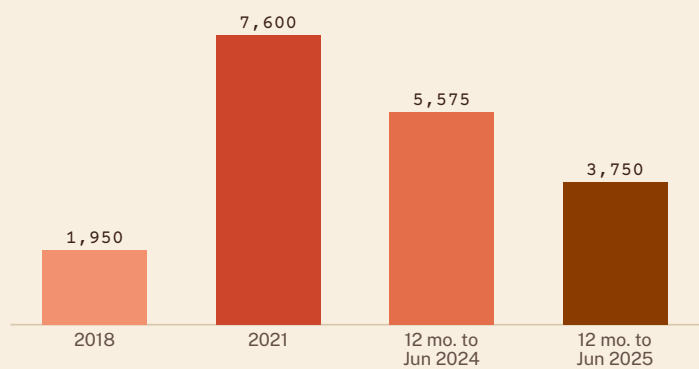
- 1. Ancla de largo plazo: el índice FHFA de Puerto Rico compuso 3.4 % anual en todo el registro 1995–2026.
- 2. Ancla de fase de recuperación: compuso 7.7 % anual desde el mínimo de 2018 hasta el 1T 2026.
- 3. Ancla macro: el DDEC proyecta para 2026 un crecimiento real del PIB de 0.4 % (base), 2.3 % (optimista), –1.6 % (pesimista); su horizonte termina en 2027.
- 4. Ancla sectorial: el comentario de corretaje para 2026 se agrupa en 2–3 % para el inventario convencional, mientras el segmento de lujo >\$1 M se apreció 6–14 % interanual en el 1T 2026.
- 5. El escenario bajo asume una repetición del estancamiento 2013–2018 — precios nominales planos — no un desplome.

Nuestra opinión: el caso base es aquel contra el que suscribiríamos. No compraríamos una propiedad costera ilíquida asumiendo el caso alto.

What is actually being built

New construction is a small share of the Puerto Rico market and a fast-growing one. In the first nine months of 2025 it accounted for 619 of 7,601 recorded sales — eight per cent by unit — but its transaction value grew four and a half times faster than the existing-home market. The island is not building much; what it is building is expensive, and it is selling.

Permits for for-sale housing



Left: permits issued for for-sale housing, HUD PD&R, Jul 2025. Right: share of recorded residential transactions, OCIF data via Global Property Guide, Jan-Sep 2025.

Qué se está construyendo realmente

La obra nueva es una porción pequeña del mercado puertorriqueño y de rápido crecimiento. En los primeros nueve meses de 2025 representó 619 de 7,601 ventas registradas — ocho por ciento por unidad — pero su valor transado creció cuatro veces y media más rápido que el de la vivienda existente. La isla no construye mucho; lo que construye es caro, y se vende.



Izquierda: permisos emitidos para vivienda en venta, HUD PD&R, jul 2025. Derecha: participación en las transacciones residenciales registradas, datos OCIF vía Global Property Guide, ene-sep 2025.

619 New-construction homes sold, Jan-Sep 2025 — up 16.8 % on the same period of 2024 Viviendas de obra nueva vendidas, ene-sep 2025 — un 16.8 % más que el mismo período de 2024 OCIF via Global Property Guide, 2026	+41.3 % Growth in new-construction transaction value over the same period, to \$271.7 m Crecimiento del valor transado en obra nueva en el mismo período, hasta \$271.7 m OCIF via Global Property Guide, 2026	8.1 % New construction's share of all residential transactions — the rest is existing stock Participación de la obra nueva en todas las transacciones residenciales — el resto es inventario existente OCIF via Global Property Guide, 2026
+39.4 % Cumulative rise in Puerto Rico's construction price index since April 2020 Alza acumulada del índice de precios de construcción de Puerto Rico desde abril de 2020 News is my Business, Apr 2026	59 % Share of construction and real-estate employers reporting a talent shortage in 2026 Proporción de empleadores de construcción y bienes raíces que reportan escasez de talento en 2026 ManpowerGroup via News is my Business, Feb 2026	~1,000 New hotel rooms under active construction across the island Habitaciones de hotel nuevas en construcción activa en toda la isla Puerto Rico Tourism Company, Jul 2026

Three constraints explain the shape of that supply. Permits for for-sale housing have halved from their 2021 peak. Construction prices are thirty-nine per cent above their April 2020 level and still rising. And three in five construction and real-estate employers report they cannot find the people. None of those resolves quickly.

Tres restricciones explican la forma de esa oferta. Los permisos de vivienda en venta se han reducido a la mitad desde su pico de 2021. Los precios de construcción están un treinta y nueve por ciento por encima de su nivel de abril de 2020 y siguen subiendo. Y tres de cada cinco empleadores de construcción y bienes raíces no encuentran personal. Ninguna de esas restricciones se resuelve rápido.

The five projects that will move the market

Photography shows the locations, not the projects. Status is stated for each — on this island the distance between announced and built is measured in years.



La Cala Estates

Dorado Beach, Dorado · Ritz-Carlton Reserve (licence)

Beachfront estates along roughly a mile of shoreline inside the 1,400-acre Dorado Beach resort. Two contracted sales at approximately \$33 m and \$40 m are described by the developer as the highest-priced new-development sales recorded in Puerto Rico. Unit count and delivery date are not published.

DBR Development Management / PRISA Group, Oct 2025

Under construction · En construcción

Estates frente al mar a lo largo de cerca de una milla de costa dentro del resort Dorado Beach de 1,400 acres. Dos ventas contratadas de aproximadamente \$33 m y \$40 m son descritas por el desarrollador como las ventas de obra nueva más altas registradas en Puerto Rico. Ni el número de unidades ni la fecha de entrega están publicados.



Four Seasons Resort and Residences

Bahía Beach, Río Grande · Four Seasons

A 483-acre reserve, thirty minutes from the airport: 139 rooms and suites plus 85 branded residences, after a \$40 m renovation. Note the brand change — this property was marketed as St. Regis Bahía Beach until 2025. Condominiums of 1,800–2,800 sq ft trade in the low seven figures; beachfront villas well above that.

Four Seasons press release, Dec 2024; Caribbean Journal, Nov 2025

Delivered, Nov 2025 · Entregado, nov 2025

Una reserva de 483 acres a treinta minutos del aeropuerto: 139 habitaciones y suites más 85 residencias de marca, tras una renovación de \$40 m. Note el cambio de marca — esta propiedad se comercializó como St. Regis Bahía Beach hasta 2025. Los condominios de 1,800–2,800 pies² se negocian en siete cifras bajas; las villas frente al mar muy por encima.



Esencia

Boquerón Bay, Cabo Rojo · Aman · Mandarin Oriental · Rosewood

The largest project on the island by some distance: a reported \$2 bn, 1,132 residences and 520 hotel keys across five hotels and six phases, with around \$498 m in tourism tax credits approved. Its environmental impact statement was approved in December 2025 over the objection of the natural resources department, which assessed the footprint at 68 % of the site against the developer's 25 %.

News is my Business, May 2024; Centro de Periodismo Investigativo, Oct 2025 and Apr 2026

Permitted, not yet built · Permisado, aún sin construir

El proyecto más grande de la isla con diferencia: unos \$2 mm reportados, 1,132 residencias y 520 llaves de hotel en cinco hoteles y seis fases, con cerca de \$498 m en créditos contributivos turísticos aprobados. Su declaración de impacto ambiental fue aprobada en diciembre de 2025 pese a la objeción del departamento de recursos naturales, que evaluó la huella en 68 % del terreno frente al 25 % del desarrollador.



Moncayo

Fajardo · Auberge Resorts Collection

Eleven hundred acres on the eastern shoreline: a 68-key hotel, villas, condominiums and estate lots, an eighteen-hole course and a hundred-acre farm, financed in part by a \$119.5 m EB-5 raise. Published unit counts differ materially between sources — treat any figure as unconfirmed until the sales office puts it in writing.

Robb Report, 2025; EB-5 United project profile

In development · En desarrollo

Mil cien acres en la costa este: hotel de 68 llaves, villas, condominios y solares, campo de dieciocho hoyos y finca de cien acres, financiado en parte con una recaudación EB-5 de \$119.5 m. Los conteos de unidades difieren de forma material entre fuentes — trate cualquier cifra como no confirmada hasta que la oficina de ventas la ponga por escrito.



Hard Rock Hotel & Casino San Juan

San Juan · Hard Rock

An \$850 m development near the international airport: about 415 rooms, 58 suites and 186 branded residences, with construction commencing in mid-2026 and opening targeted for 2029. The largest single hospitality investment announced for the island outside Esencia.

Hard Rock International press release, Feb 2026

Construction from mid-2026 · Construcción desde mediados de 2026

Un desarrollo de \$850 m cerca del aeropuerto internacional: cerca de 415 habitaciones, 58 suites y 186 residencias de marca, con inicio de construcción a mediados de 2026 y apertura prevista para 2029. La mayor inversión hotelera individual anunciada para la isla fuera de Esencia.

The rest of the pipeline, and the hotel wave behind it

PROJECT · PROYECTO	LOCATION · UBICACIÓN	ASKING · PRECIO PEDIDO	STATUS · ESTATUS
One Condado	San Juan · Condado	\$2.2 m - \$11.5 m	Announced · build from 2027
Vanderbilt Residences	San Juan · Condado	\$4 m - \$12 m+ · 66 units	Under construction
The Grove	San Juan · Condado	up to \$7.75 m	In construction
The Icon	San Juan · Condado	from \$2.72 m	Delivery reported late 2025
Condado Blú	San Juan · Condado	from \$1.25 m	Planned
OPUS Miramar	San Juan · Miramar	2,700-7,800 sq ft units	Ground broken
Montehiedra Reserve	San Juan · hills	from \$3.9 m	In construction
Sereno	Guaynabo	from \$3 m · 50 units	In construction
The Meadows	Guaynabo	\$1.98 m - \$3.65 m	In development
Sabanera, new phase	Dorado	from \$2.475 m	In construction
Riviera Sunset	Bayamón	from \$1.695 m · 62 units	In construction
The Views Reserve	Humacao · Palmas del Mar	from \$690,000 · 30 units	In construction
The Residences at the Village	Rincón	from \$720,000	In construction
Centric Residences	Ponce	from \$475,000 · ~24 units	In construction
River Estates	Gurabo	from \$400,000	In construction

Compiled from El Nuevo Día's survey of residential projects under construction, Christie's International Real Estate PR, Ark Real Estate PR and InvEstate PR, 2025-2026. Prices are developer asking prices at launch and are not verified transactions.

El resto de la cartera, y la ola hotelera detrás

Compilado de la reseña de El Nuevo Día sobre proyectos residenciales en construcción, Christie's International Real Estate PR, Ark Real Estate PR e InvEstate PR, 2025-2026. Los precios son precios pedidos del desarrollador al lanzamiento, no transacciones verificadas.

THE HOTEL WAVE · LA OLA HOTELERA

Most of what is being invested in Puerto Rico hospitality right now is renovation and rebranding of existing rooms, not new keys. That matters to a residential buyer for two reasons: a reopened flagship lifts the submarket around it, and a renovated resort is where branded-residence product tends to appear.

Buena parte de lo que hoy se invierte en hotelería puertorriqueña es renovación y recambio de marca de habitaciones existentes, no llaves nuevas. Eso importa a un comprador residencial por dos razones: un buque insignia reabierto eleva el submercado que lo rodea, y un resort renovado es donde suele aparecer el producto de residencias de marca.

PROPERTY · PROPIEDAD	LOCATION · UBICACIÓN	INVESTMENT · INVERSIÓN	STATUS · ESTATUS
Ritz-Carlton, San Juan	Isla Verde	\$150 m · 417 keys	Closed since Hurricane María; reopening later in 2026
La Concha Resort	Condado	\$80 m · 238 keys	Rebranding to Marriott's Autograph Collection
Wyndham Grand Río Mar	Río Grande	\$60 m · 400 rooms	Renovation
Hyatt Centric San Juan	Isla Verde	\$30 m · 223 rooms	Conversion of the former Verdanza Hotel
Verano Hotels + Resorts	San Juan · Caimito · Cabo Rojo	\$100 m · three properties	One open, two in build and design
Bahía Urbana	San Juan · Puerta de Tierra	\$115 m+ · mixed use	Waterfront redevelopment, first phase 2026-27

Hospitality Design; Hyatt Newsroom; Hotel Investment Today, Oct 2024; El Nuevo Día, Jun 2024. Room counts and investment figures as published by the operators.

Hospitality Design; Hyatt Newsroom; Hotel Investment Today, oct 2024; El Nuevo Día, jun 2024. Conteos de habitaciones y cifras de inversión según publicación de los operadores.

Hotel-linked property, and what to check before you sign

A branded residence buys you a name, a service standard and a rental machine. It also buys a cost base materially higher than an unbranded apartment of the same size, and a governance structure you do not control. Globally, branded stock commands a twenty to thirty-five per cent premium, up to forty in the strongest markets. We found no Puerto Rico-specific figure and will not invent one.

Propiedad ligada a hotel, y qué revisar antes de firmar

Una residencia de marca le compra un nombre, un estándar de servicio y una máquina de alquiler. También le compra una base de costos materialmente superior a la de un apartamento sin marca del mismo tamaño, y una gobernanza que usted no controla. A nivel global exige una prima de veinte a treinta y cinco por ciento, hasta cuarenta en los mercados más fuertes. No hallamos una cifra específica para Puerto Rico y no la vamos a inventar.

Two HOA charges, not one

A master association for resort-wide roads, gates, security and recreation, plus a sub-association for your building's exterior, lifts and corridors. Both are mandatory.

Una asociación maestra para vías, portones, seguridad y recreación de todo el resort, más una subasociación para el exterior de su edificio, ascensores y pasillos. Ambas son obligatorias.

\$2,000 – \$5,000

Published monthly HOA band for residences at Four Seasons Bahía Beach.

Banda mensual publicada de HOA para residencias en Four Seasons Bahía Beach.

\$800 – \$2,500

Monthly property tax (CRIM) at that price level, assessed and collected separately from the HOA.

Contribución mensual sobre la propiedad (CRIM) a ese nivel de precio, tasada y cobrada aparte de la HOA.

\$400 – \$1,200

Monthly insurance, unit-dependent. The master policy covers the structure; interiors need a separate walls-in policy you buy yourself.

Seguro mensual, según la unidad. La póliza maestra cubre la estructura; los interiores requieren una póliza propia que usted contrata.

1.5 % – 2 %

Estimated all-in annual carrying cost as a share of purchase price, before any club or golf membership.

Costo anual total de tenencia estimado como proporción del precio de compra, antes de cualquier membresía de club o golf.

Fee bands: published figures for Four Seasons Bahía Beach residences via Christie's International Real Estate PR; HOA structure via Incanto PR. Branded premium: Knight Frank via Brand Atlas, Sep 2025 – global, not Puerto Rico specific. Rental-pool terms are not published by the resorts; we obtain them from the HOA and rental documents before you commit.

Bandas de cuotas: cifras publicadas para Four Seasons Bahía Beach vía Christie's International Real Estate PR; estructura de HOA vía Incanto PR. Prima de marca: Knight Frank vía Brand Atlas, sep 2025 – global, no específica de Puerto Rico. Los resorts no publican las condiciones del pool de alquiler; las obtenemos de los documentos antes de que usted se comprometa.

BUYING OFF-PLAN · COMPRAR EN PRECONSTRUCCIÓN

01 Permit status, at OGPe · Estatus de permisos, en la OGPe

A construction permit is not a use permit. Ask which one the project actually holds. Small residential projects typically clear in three to four months, large or complex ones in six to twelve, longer where environmental review is involved. A construction permit is generally valid for one year and must be renewed.

Un permiso de construcción no es un permiso de uso. Pregunte cuál tiene realmente el proyecto. Los proyectos residenciales pequeños suelen resolverse en tres a cuatro meses, los grandes o complejos en seis a doce, más si hay evaluación ambiental. Un permiso de construcción vale generalmente un año y debe renovarse.

02 Announced is not the same as building · Anunciado no es lo mismo que en obra

This is the single most important line on this page. Of the projects tracked opposite, only a minority are verifiably under construction. Esencia has an approved environmental statement but no ground broken. One Condado is a 2027 start. Hard Rock is a 2029 opening. A brochure is not a building.

Esta es la línea más importante de esta página. De los proyectos listados al lado, solo una minoría está verificablemente en construcción. Esencia tiene una declaración ambiental aprobada pero sin obra iniciada. One Condado arranca en 2027. Hard Rock abre en 2029. Un folleto no es un edificio.

03 The deposit schedule · El calendario de depósitos

Pre-construction purchases in Puerto Rico run on a staged structure — reservation, contract, then payments tied to construction milestones. There is no published standard percentage; refund terms are entirely contract-dependent. We read the schedule and the cancellation clause before you sign, not after.

Las compras en preconstrucción en Puerto Rico funcionan por etapas — reserva, contrato y luego pagos ligados a hitos de obra. No hay porcentaje estándar publicado; las condiciones de reembolso dependen enteramente del contrato. Leemos el calendario y la cláusula de cancelación antes de que usted firme, no después.

04 The condominium regime · El régimen de condominio

Law 129 of 2020 replaced a condominium statute dating from 1958, rewritten in part on the lessons of Hurricane María. Read the master deed, the by-laws and the reserve study. A young building with a thin reserve fund is a special assessment waiting to happen.

La Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129 de 2020, sustituyó un estatuto de 1958 y fue reescrita en parte con las lecciones del huracán María. Lea la escritura matriz, el reglamento y el estudio de reservas. Un edificio joven con un fondo de reserva delgado es una derrama esperando a ocurrir.

05 Code, wind and water · Código, viento y agua

Puerto Rico builds to the 2018 Puerto Rico Building Code, based on the 2018 International Building Code, whose Appendix G governs flood-resistant construction. Ask for the design wind speed and the finished floor elevation relative to base flood elevation, in writing, and have them checked.

Puerto Rico construye bajo el Código de Construcción de Puerto Rico de 2018, basado en el International Building Code de 2018, cuyo Apéndice G regula la construcción resistente a inundación. Pida por escrito la velocidad de viento de diseño y la elevación del piso terminado respecto a la elevación base de inundación, y hágalas verificar.

06 Registration and insurability · Registro y asegurabilidad

A newly completed unit must be registered with CRIM for property-tax assessment; an unregistered unit is a repricing risk at resale. Separately, confirm that the building is insurable at a premium you can live with — for a coastal tower that is a question to answer before contract, not after completion.

Una unidad recién terminada debe registrarse en el CRIM para su tasación contributiva; una unidad sin registrar es un riesgo de reajuste en la reventa. Aparte, confirme que el edificio es asegurable a una prima con la que pueda vivir — en una torre costera eso se responde antes del contrato, no tras la entrega.

What we put in writing before you buy

A brochure that lists only the reasons to buy is an advertisement. This page is the part of our advice that costs us deals, and we would rather lose the deal than have you learn any of it after closing.

Electricity reliability · *Fiabilidad eléctrica*

LUMA forecast 154 hours of interruption for Jul 2024–Jun 2025 against 78 hours actually experienced the prior year; roughly 53 % of generation supply is available on average at any moment. Budget for solar plus storage on any property you intend to occupy full time.

LUMA resource adequacy report via News is my Business, Nov 2024

Act 60 enforcement risk · *Riesgo de fiscalización de la Ley 60*

The GAO found the IRS had reviewed only a handful of the 179 taxpayers Puerto Rico itself flagged for residency non-compliance; a Senate Finance Committee letter of 29 Apr 2026 raises six concerns about the tax opinions sold to decree holders. This is enforcement against individuals and promoters — not, as of today, repeal of the statute.

US GAO GAO-26-107225, Dec 2025; Senate Finance Committee correspondence, Apr 2026

Affordability and local displacement · *Asequibilidad y desplazamiento local*

Puerto Rico's affordable-housing index fell from 104 % in Jul 2021 to 58 % by Dec 2023. A study by the Center for a New Economy associates a 10-point rise in short-term-rental density with a 7 % rise in median rent and a 23 % rise in housing prices. This is a live political question and it will shape regulation.

Estudios Técnicos via News is my Business; Center for a New Economy, Dec 2022

Lo que ponemos por escrito antes de que usted compre

Un folleto que solo enumera razones para comprar es un anuncio. Esta página es la parte de nuestro asesoramiento que nos cuesta negocios, y preferimos perder el negocio a que usted se entere de algo de esto después del cierre.

LUMA proyectó 154 horas de interrupción para jul 2024–jun 2025 frente a las 78 horas realmente registradas el año anterior; alrededor del 53 % de la capacidad de generación está disponible en promedio en un momento dado. Presupueste solar más almacenamiento en cualquier propiedad que piense ocupar a tiempo completo.

La GAO halló que el IRS había revisado solo un puñado de los 179 contribuyentes que Puerto Rico mismo señaló por incumplimiento de residencia; una carta del Comité de Finanzas del Senado del 29 abr 2026 plantea seis preocupaciones sobre las opiniones fiscales vendidas a titulares de decretos. Se trata de fiscalización a individuos y promotores — no, a día de hoy, de derogar la ley.

El índice de vivienda asequible de Puerto Rico cayó de 104 % en jul 2021 a 58 % en dic 2023. Un estudio del Centro para una Nueva Economía asocia un alza de 10 puntos en la densidad de alquileres a corto plazo con un alza de 7 % en la renta mediana y de 23 % en los precios de vivienda. Es una cuestión política viva y moldeará la regulación.

Risks, continued

Riesgos, continuación

Short-term rental regulation · Regulación de alquileres a corto plazo

Senate Bill 238, first heard 9 Apr 2025, would create a municipal registry and a uniform licensing framework. Any acquisition underwritten on short-term rental income should be stress-tested against a licensing regime that does not yet exist.

El Proyecto del Senado 238, en primera vista el 9 abr 2025, crearía un registro municipal y un marco uniforme de licencias. Toda adquisición evaluada sobre ingresos de alquiler a corto plazo debería someterse a prueba de tensión frente a un régimen de licencias que aún no existe.

News is my Business, 2025

Insurance and flood exposure · Seguros y exposición a inundación

We could not find published, verifiable premium data for Puerto Rico homeowner or condo cover, nor a statistic on the share of housing stock inside FEMA special flood hazard areas. We will not quote a number we cannot source; we price insurance per property, with a broker's binding quote, before you sign.

No encontramos datos publicados y verificables de primas para seguro de vivienda o condominio en Puerto Rico, ni una estadística sobre la proporción del inventario dentro de zonas especiales de riesgo de inundación de FEMA. No citamos cifras que no podemos sustentar; cotizamos el seguro por propiedad, con oferta vinculante de un corredor, antes de que usted firme.

Data gap — stated deliberately

Property tax reform (CRIM) · Reforma del impuesto sobre la propiedad (CRIM)

Roughly 240,000 properties are estimated to be unregistered. The certified CRIM fiscal plan targets \$291 m in additional annual revenue through registration and collection — explicitly without raising rates. An unregistered property is a repricing risk at closing.

Se estima que unas 240,000 propiedades están sin registrar. El plan fiscal certificado del CRIM apunta a \$291 m de ingreso anual adicional mediante registro y cobro — explícitamente sin subir tasas. Una propiedad sin registrar es un riesgo de reajuste de precio al cierre.

Financial Oversight and Management Board, CRIM fiscal plan, certified May 2023

None of this is a reason not to buy here. It is a reason to buy with someone who will name the risks before the contract rather than after it. Every one of the six items on these two pages is quantified in a public document, and we will walk you through each of them against the specific property you are considering.

Nada de esto es razón para no comprar aquí. Es razón para comprar con alguien que nombre los riesgos antes del contrato y no después. Cada uno de los seis puntos de estas dos páginas está cuantificado en un documento público, y le guiaremos por cada uno frente a la propiedad concreta que usted esté considerando.

Buying here, if you are not from here

Puerto Rico is a US jurisdiction with a civil-law conveyancing tradition. That combination surprises almost every mainland buyer: there is no title company running the closing in the way you are used to, and no state stamp duty either. A Puerto Rican notary — who must be a licensed attorney — drafts the deed, verifies title, and is personally liable for the instrument. It is a materially more rigorous process than a mainland closing, and materially slower.

Comprar aquí, si usted no es de aquí

Puerto Rico es una jurisdicción de EE. UU. con tradición de traspaso de derecho civil. Esa combinación sorprende a casi todo comprador del continente: no hay una title company llevando el cierre como usted acostumbra, ni un impuesto estatal de sellos. Un notario puertorriqueño — que debe ser abogado licenciado — redacta la escritura, verifica el título y responde personalmente por el instrumento. Es un proceso materialmente más riguroso que un cierre continental, y materialmente más lento.

01 No visa, no residency permit · Sin visa, sin permiso de residencia

US citizens may buy and move here freely. Non-US buyers face the same federal rules that apply anywhere in the United States — there is no additional Puerto Rico restriction on foreign ownership.

Los ciudadanos estadounidenses pueden comprar y mudarse libremente. Los compradores no estadounidenses enfrentan las mismas reglas federales que aplican en cualquier parte de EE. UU. — no hay restricción adicional de Puerto Rico a la propiedad extranjera.

02 Title and the CRIM question · Título y la cuestión del CRIM

Around 240,000 properties on the island are estimated to be unregistered with the property tax authority. An unregistered property is not unsellable, but it is a repricing risk at closing and a liability afterwards. We check registration status before you make an offer, not after.

Se estima que unas 240,000 propiedades en la isla están sin registrar ante la autoridad de impuesto sobre la propiedad. Una propiedad sin registrar no es invendible, pero es un riesgo de reajuste al cierre y una responsabilidad después. Verificamos el estatus de registro antes de que usted haga una oferta, no después.

03 Financing · Financiamiento

The thirty-year fixed rate in Puerto Rico stood at 6.47 % in late May 2026, against a US national average of 6.53 % — the island is not penalised on rate. Average closing costs run around \$7,600. Appraisal and insurance conditions, not rate, are what typically delay a Puerto Rico financing.

La tasa fija a treinta años en Puerto Rico estaba en 6.47 % a finales de mayo de 2026, frente a un promedio nacional de 6.53 % — la isla no está penalizada en tasa. Los costos de cierre promedian unos \$7,600. Las condiciones de tasación y seguro, no la tasa, son lo que típicamente retrasa un financiamiento en Puerto Rico.

04 Ongoing cost · Costo recurrente

Property tax is administered by CRIM and is low by mainland standards — one published example puts roughly \$2,500 a year against a \$1 m valuation in Culebra. Insurance, not tax, is the line item that has moved most since 2017, and it is the one we insist on quoting per property before you commit.

El impuesto sobre la propiedad lo administra el CRIM y es bajo según estándares continentales — un ejemplo publicado sitúa unos \$2,500 al año contra una valoración de \$1 m en Culebra. El seguro, no el impuesto, es la partida que más se ha movido desde 2017, y es la que insistimos en cotizar por propiedad antes de que usted se comprometa.

05 If you are relocating · Si usted se está reubicando

Act 60 is a genuine incentive and it is under genuine federal scrutiny — see page 23. We will introduce you to tax counsel who take the residency tests seriously. We will not advise you on it ourselves, and you should be wary of any broker who does.

La Ley 60 es un incentivo real y está bajo escrutinio federal real — véase la página 23. Le presentaremos asesoría fiscal que se toma en serio las pruebas de residencia. No le asesoraremos nosotros mismos sobre ello, y usted debería desconfiar de cualquier corredor que lo haga.

Mortgage rate and closing costs: OriginationData.com, Puerto Rico, updated Jun 2026. Unregistered property estimate: Financial Oversight and Management Board, CRIM fiscal plan, certified May 2023. Culebra tax example: Christie's International Real Estate PR, Aug 2024. This page is an orientation, not legal or tax advice.

Tasa hipotecaria y costos de cierre: OriginationData.com, Puerto Rico, actualizado jun 2026. Estimado de propiedades sin registrar: Junta de Supervisión Fiscal, plan fiscal del CRIM, certificado en mayo 2023. Ejemplo contributivo de Culebra: Christie's International Real Estate PR, ago 2024. Esta página es orientación, no asesoramiento legal ni fiscal.

A curated collection

Each one chosen by hand. We verify, photograph and translate every listing before it reaches this page — and we price each one against the regional benchmarks in the first half of this report, so you can see for yourself where it sits.



EXCLUSIVE · BEACHFRONT · EXCLUSIVO · FRENTE AL MAR CP-7712-CO

Residencia Condado Mar

Condado, San Juan

\$5,250,000

4 BD · 5 BA · 4,600 sq ft

\$1,141/sq ft

+141 % vs. San Juan 474

Una colección curada

Cada una elegida a mano. Verificamos, fotografiamos y traducimos cada anuncio antes de que llegue a esta página — y valoramos cada uno contra las referencias regionales de la primera mitad de este informe, para que usted mismo vea dónde se sitúa.



BEACHFRONT · FRENTE AL MAR

CP-6390-DO

Villa Palma Serena

Dorado Beach

\$8,900,000

5 BD · 6 BA · 6,200 sq ft

\$1,435/sq ft

+75 % vs. Dorado 820



EXCLUSIVE · HERITAGE · EXCLUSIVO · HERENCIA

CP-4821-SJ

Casa del Cristo No. 20

Viejo San Juan

\$1,890,000

3 BD · 3 BA · 2,800 sq ft

\$675/sq ft

-3 % vs. Old San Juan 693



STEPS FROM THE SAND · A PASOS DE LA PLAYA

CP-2277-RN

Casa de Surf, Puntas

Rincón

\$785,000

3 BD · 2 BA · 1,900 sq ft

\$413/sq ft

+6 % vs. Rincón 388

An illustrative selection as at July 2026; our live inventory is larger, includes yachts and aircraft, and moves weekly.

\$/sq ft compared with the regional benchmarks on pages 10-16: San Juan \$474, Old San Juan \$693, Dorado \$820, Rincón \$388.

Una selección ilustrativa a julio de 2026; nuestro inventario vigente es mayor, incluye yates y aeronaves, y se mueve semanalmente.

\$/pie² comparado con las referencias regionales de las páginas 10-16: San Juan \$474, Viejo San Juan \$693, Dorado \$820, Rincón \$388.



YACHTS · PURCHASE

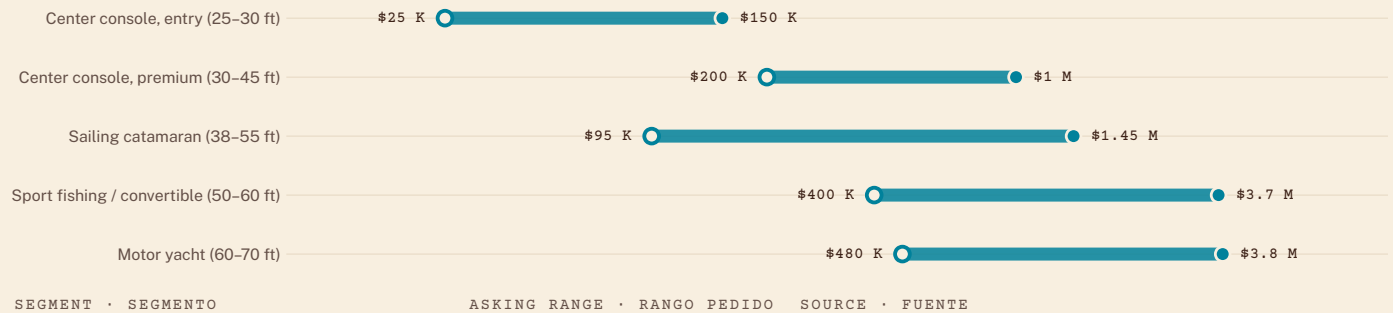
What a boat costs here

Same discipline as the property pages: named sources, dated figures, and an explicit note that these are live asking-price bands from the July 2026 brokerage market, not closed sales.

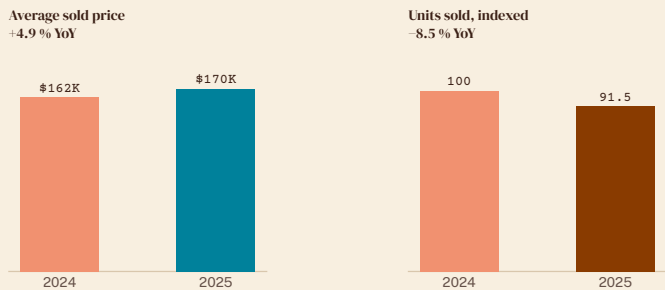
YATES · COMPRA

Cuánto cuesta un barco aquí

La misma disciplina que en las páginas de propiedad: fuentes nombradas, cifras fechadas y una nota explícita de que se trata de bandas de precios pedidos vigentes en el mercado de corretaje de julio de 2026, no de ventas cerradas.



Center console, entry (25–30 ft) Center console, entrada (25–30 pies)	\$25,000 – \$150,000	Boatzon, 2026
Center console, premium (30–45 ft) Center console, premium (30–45 pies)	\$200,000 – \$1 m	Boatzon / Boat Trader, Jul 2026
Sailing catamaran (38–55 ft) Catamarán de vela (38–55 pies)	\$95,000 – \$1.45 m	Boat Trader, Jul 2026
Sport fishing / convertible (50–60 ft) Pesca deportiva / convertible (50–60 pies)	\$400,000 – \$3.7 m	Galati Yachts, Jul 2026
Motor yacht (60–70 ft) Yate a motor (60–70 pies)	\$480,000 – \$3.8 m	Galati Yachts, Jul 2026
Superyacht, 80 ft+ Superyate, 80 pies+	\$4.98 m avg.	Average sold price, 80 ft+ segment, North America 2025, +9.0 % YoY – Denison / Boats Group, Mar 2026



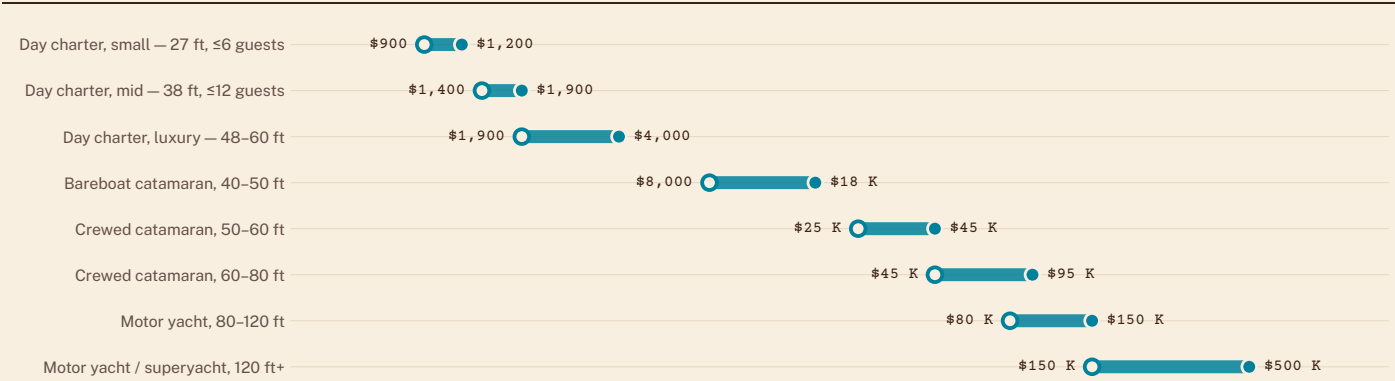
The North American brokerage market in 2025 sold **8.5 % fewer boats at a 4.9 % higher average price**, with the average listing taking 209 days to sell — 37 days longer than in 2024. Tariffs on imported hulls are pushing buyers toward pre-owned: 67 % of all platform purchases, and 77 % on YachtWorld.

El mercado de corretaje norteamericano vendió en 2025 **un 8.5 % menos de barcos a un precio promedio 4.9 % mayor**, con 209 días de venta promedio — 37 días más que en 2024. Los aranceles sobre cascos importados empujan a los compradores hacia lo usado: 67 % de todas las compras en plataforma, y 77 % en YachtWorld.

Denison Yacht Sales / Boats Group sold-boat data, Mar 2026; Boats Group tariff report, Apr 2025.

Charter, and where to keep her

Chárter, y dónde amarrarla



CHARTER TYPE · TIPO DE CHÁRTER	RATE · TARIFA	BASIS · BASE	SOURCE · FUENTE
Day charter, small — 27 ft, ≤6 guests Charter de día, pequeño — 27 pies, ≤6 pax	\$900 - \$1,200	per 4-6 h por 4-6 h	Fajardo operator rate card, Jul 2026
Day charter, mid — 38 ft, ≤12 guests Charter de día, medio — 38 pies, ≤12 pax	\$1,400 - \$1,900	per 4-6 h por 4-6 h	Fajardo operator rate card, Jul 2026
Day charter, luxury — 48-60 ft Charter de día, lujo — 48-60 pies	\$1,900 - \$4,000	per 4-8 h por 4-8 h	Fajardo operator rate card, Jul 2026
Bareboat catamaran, 40-50 ft Catamarán sin tripulación, 40-50 pies	\$8,000 - \$18,000	per week por semana	UC Yacht Charters, 2026
Crewed catamaran, 50-60 ft Catamarán con tripulación, 50-60 pies	\$25,000 - \$45,000	per week, all-in por semana, todo incluido	UC / Vital Charters, 2026
Crewed catamaran, 60-80 ft Catamarán con tripulación, 60-80 pies	\$45,000 - \$95,000	per week, all-in por semana, todo incluido	UC / Vital Charters, 2026
Motor yacht, 80-120 ft Yate a motor, 80-120 pies	\$80,000 - \$150,000	per week + 25-35 % APA por semana + 25-35 % APA	Vital Charters, 2026
Motor yacht / superyacht, 120 ft+ Yate a motor / superyate, 120 pies+	\$150,000 - \$500,000	per week + APA por semana + APA	Vital Charters, 2026



Caribbean charter runs on a three-season calendar: peak from mid-December to the end of April, shoulder in May, June and November, and a low season through the hurricane months when rates fall thirty to fifty per cent. Christmas and New Year carry a further fifteen to twenty-five per cent surcharge. On the MYBA model an Advance Provisioning Allowance of twenty-five to thirty-five per cent of the base fee is added for fuel, provisioning and dockage, with crew gratuity a further fifteen to twenty.

El chárter caribeño corre sobre un calendario de tres temporadas: alta desde mediados de diciembre hasta finales de abril, intermedia en mayo, junio y noviembre, y baja durante los meses de huracán, cuando las tarifas caen entre treinta y cincuenta por ciento. Navidad y Año Nuevo llevan un recargo adicional de quince a veinticinco por ciento. Bajo el modelo MYBA se añade un Advance Provisioning Allowance de veinticinco a treinta y cinco por ciento de la tarifa base para combustible, aprovisionamiento y amarre, más una propina de tripulación de quince a veinte.

Where you keep her, and where you fly from

Dónde la amarra, y desde dónde vuela



The marinas. Puerto del Rey in Fajardo — nearly a thousand wet slips on fixed concrete piers plus more than 750 dry-stack spaces — is described as the largest marina in the Caribbean. Palominos and Icacos are inside ten nautical miles; Culebra about twenty. San Juan Bay Marina and Club Náutico serve the capital, Palmas del Mar the east, Ponce Yacht Club the south, Marina Pescadería the south-west.

Las marinas. Puerto del Rey en Fajardo — casi mil amarres en agua sobre muelles fijos más de 750 espacios en seco — es descrita como la marina más grande del Caribe. Palominos e Icacos están a menos de diez millas náuticas; Culebra a unas veinte. San Juan Bay Marina y el Club Náutico sirven a la capital, Palmas del Mar al este, el Ponce Yacht Club al sur y la Marina Pescadería al suroeste.

Safe Harbor Puerto del Rey / Dockwa. No Puerto Rico marina we could find publishes slip rental rates; we obtain them by direct quotation per client.

The airfields. SJU (Luis Muñoz Marín) is the international gateway and keeps adding mainland capacity. SIG (Isla Grande) is the general-aviation field five minutes from Old San Juan — and it is where the inter-island carriers actually operate from, not SJU. BQN in Aguadilla flies direct to the US mainland; PSE serves Ponce and the south. VQS and CPX are the short-field strips on Vieques and Culebra.

Los aeródromos. SJU (Luis Muñoz Marín) es la puerta internacional y sigue sumando capacidad continental. SIG (Isla Grande) es el campo de aviación general a cinco minutos del Viejo San Juan — y es desde donde realmente operan las aerolíneas interinsulares, no desde SJU. BQN en Aguadilla vuela directo al continente; PSE sirve a Ponce y al sur. VQS y CPX son las pistas cortas de Vieques y Culebra.

Modern Aviation FBO, Isla Grande. Airport roles per operator schedules, Jul 2026.

The structural advantage nobody mentions. Puerto Rico and the US Virgin Islands are both US customs territory. A US-flagged vessel moves between them without entry and clearance formalities, and may carry passengers port to port within Puerto Rico. A foreign-flagged vessel may not do the latter at all unless chartered bareboat, and must formally enter and clear at each port. If your intended use is Caribbean charter with a Puerto Rico base, the flag decision is worth more than the discount you negotiate on the boat.

Virgin Islands Professional Charter Association, PR-USVI charter ruling. A summary, not legal advice; we will introduce you to maritime counsel before you commit.

La ventaja estructural que nadie menciona. Puerto Rico y las Islas Vírgenes Estadounidenses son ambos territorio aduanero de EE. UU. Una embarcación de bandera estadounidense se mueve entre ellos sin formalidades de entrada y despacho, y puede llevar pasajeros de puerto a puerto dentro de Puerto Rico. Una embarcación de bandera extranjera no puede hacer lo segundo en absoluto salvo en chárter sin tripulación, y debe entrar y despachar formalmente en cada puerto. Si su uso previsto es chárter caribeño con base en Puerto Rico, la decisión de bandera vale más que el descuento que negocie sobre el barco.



AVIATION • PURCHASE

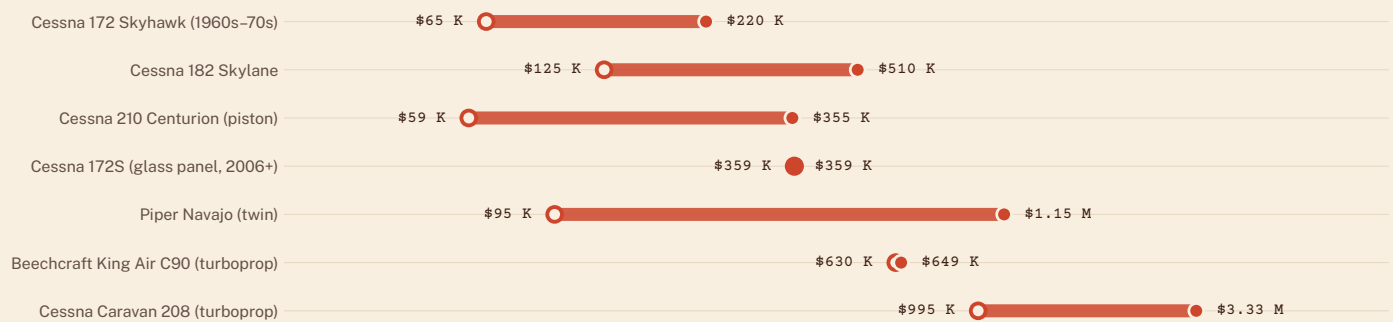
Small aircraft, real prices

Puerto Rico is an archipelago with two municipal islands, three neighbouring territories and a sovereign state inside a two-hundred-mile radius. That is what makes a light aircraft a practical asset here rather than a hobby. General aviation deliveries were worth \$35.7 bn worldwide in 2025, up 14.6 %, and the used piston market has broadly held its 2020–2022 gains.

AVIACIÓN • COMPRA

Aeronaves ligeras, precios reales

Puerto Rico es un archipiélago con dos islas municipio, tres territorios vecinos y un estado soberano dentro de un radio de trescientos kilómetros. Eso hace de una aeronave ligera un activo práctico aquí y no un pasatiempo. Las entregas de aviación general valieron \$35.7 mm a nivel mundial en 2025, un 14.6 % más, y el mercado de pistón usado ha conservado en general sus ganancias de 2020–2022.



TYPE • TIPO	ASKING RANGE • RANGO PEDIDO	SOURCE • FUENTE
Cessna 172 Skyhawk (1960s-70s)	\$65,000 - \$220,000	cessna172market.com, Jul 2026
Cessna 182 Skylane	\$125,000 - \$510,000	Controller.com, Jul 2026
Cessna 210 Centurion (piston)	\$59,000 - \$355,000	cessna210market.com, Jul 2026
Cessna 172S (glass panel, 2006+)	\$359,000	cessna172market.com, Jul 2026 - from
Piper Navajo (twin)	\$95,000 - \$1.15 m	Controller.com, Jul 2026
Beechcraft King Air C90 (turboprop)	\$630,000 - \$649,000	GlobalAir, Jul 2026 - 1978-79 examples
Cessna Caravan 208 (turboprop)	\$995,000 - \$3.33 m	Controller.com, Jul 2026

What these numbers are. Every figure above is an active listing asking price from Controller, GlobalAir or a type-specific marketplace, read in July 2026. We did not have access to Aircraft Bluebook or Vref, which are the appraisal standards and are paywalled. Asking prices sit above transaction prices. Treat the table as a market orientation and let us commission a proper valuation before you bid.

Qué son estas cifras. Cada cifra de arriba es un precio pedido de un anuncio activo en Controller, GlobalAir o un mercado especializado por tipo, consultado en julio de 2026. No tuvimos acceso a Aircraft Bluebook ni Vref, que son los estándares de tasación y están tras muro de pago. Los precios pedidos están por encima de los precios de transacción. Tome la tabla como orientación de mercado y permítanos encargar una tasación adecuada antes de que usted oferte.

Charter, routes and infrastructure

Chárter, rutas e infraestructura



SERVICE · SERVICIO	RATE · TARIFA	BASIS · BASE	SOURCE · FUENTE
Scheduled SJU/SIG → Vieques (VQS) Regular SJU/SIG → Vieques (VQS)	\$109 - \$149	one way por trayecto	Vieques Air Link, 2026
Scheduled SJU/SIG → Culebra (CPX) Regular SJU/SIG → Culebra (CPX)	\$89 - \$99	one way por trayecto	Discover Puerto Rico, 2026
Piston single / twin, wet charter Pistón mono / bimotor, chárter wet	\$300 - \$600	per hour por hora	Jettly, 2026 - indicative
Turboprop, wet charter Turbohélice, chárter wet	\$1,000 - \$2,000	per hour por hora	Jettly, 2026 - indicative
Light jet, wet charter Jet ligero, chárter wet	\$2,500 - \$4,000	per hour por hora	Jettly, 2026 - indicative

The traffic. Caribbean business-aviation movements ran to 133,534 flights in the first seven months of 2025, up 3.6 % year on year — an average of 4,308 a week. The fastest-growing pairing in the region was the British Virgin Islands to Puerto Rico corridor, up thirty-three per cent. Growth is concentrated in turboprops, up four per cent, and in super-midsize and heavy jets; light and entry-level jets declined.

El tráfico. Los movimientos de aviación de negocios en el Caribe sumaron 133,534 vuelos en los primeros siete meses de 2025, un 3.6 % más interanual — un promedio de 4,308 semanales. El par de mayor crecimiento en la región fue el corredor Islas Vírgenes Británicas-Puerto Rico, un treinta y tres por ciento más. El crecimiento se concentra en turbohélices, un cuatro por ciento más, y en jets super-midsize y pesados; los jets ligeros y de entrada cayeron.

WINGX Global Market Tracker via BlueSky News, Jul 2025. Scheduled fares: Vieques Air Link and Discover Puerto Rico, 2026. Hourly charter rates are a charter brokerage's published estimate and are indicative only – we quote against actual operators.

The routes that matter. From Isla Grande, Vieques is twenty-five minutes on a nine-seat Britten-Norman Islander and Culebra barely longer. St. Thomas, St. Croix, Tortola, Santo Domingo and Punta Cana are all inside the range of a light twin. The airfield map on page 23 shows where each of these begins.

Las rutas que importan. Desde Isla Grande, Vieques está a veinticinco minutos en un Britten-Norman Islander de nueve plazas, y Culebra apenas más. St. Thomas, St. Croix, Tórtola, Santo Domingo y Punta Cana están todos dentro del alcance de un bimotor ligero. El mapa de aeródromos de la página 29 muestra dónde empieza cada una.

WINGX Global Market Tracker vía BlueSky News, jul 2025. Tarifas regulares: Vieques Air Link y Discover Puerto Rico, 2026. Las tarifas horarias de chárter son un estimado publicado por una correduría y son solo indicativas – cotizamos contra operadores reales.

Data gaps we will not paper over. We could not source published prices for the Cessna 206, Piper Archer, Saratoga, Bonanza A36, Baron 58, Aztec or the Cessna 310/402/414 — several marketplaces block automated access. We could not source Part 135 operating economics specific to Puerto Rico, nor a registered-aircraft count for the territory. If your decision depends on any of these, we will obtain them by direct enquiry before you commit, not estimate them here.

Vacíos de datos que no vamos a maquillar. No pudimos obtener precios publicados para el Cessna 206, Piper Archer, Saratoga, Bonanza A36, Baron 58, Aztec ni el Cessna 310/402/414 — varios mercados bloquean el acceso automatizado. Tampoco obtuvimos la economía operativa Parte 135 específica de Puerto Rico ni un conteo de aeronaves registradas en el territorio. Si su decisión depende de alguno de estos, los conseguiremos por consulta directa antes de que usted se comprometa, no los estimaremos aquí.

The machine behind the brochure

Everything in the preceding pages came out of a pipeline we run continuously, not out of a project commissioned for a brochure. It has four layers, and the quality of your advice is downstream of all of them.

01 Licensed feeds • Feeds licenciados

The backbone is the multiple listing service, reached through board membership and a RESO Web API feed rather than by scraping. It carries the great majority of the serious market, including inventory held by the international brands, and it arrives structured, attributed and refreshed automatically.

La columna vertebral es el servicio de listado múltiple, alcanzado mediante membresía de junta y un feed RESO Web API, no por scraping. Lleva la gran mayoría del mercado serio, incluido el inventario de las marcas internacionales, y llega estructurado, atribuido y actualizado automáticamente.

02 Direct and partner inventory • Inventario directo y de socios

Our own mandates, plus bilateral feeds from broker partners on the marine and aviation side. For vessels the equivalent of the MLS is the brokers' association marketplace; for aircraft it is dealer feeds, which are inbound-only and therefore require an agreement rather than a crawler.

Nuestros propios mandatos, más feeds bilaterales de corredores socios en el lado marino y de aviación. Para embarcaciones, el equivalente del MLS es el mercado de la asociación de corredores; para aeronaves son feeds de concesionarios, que son solo de entrada y por tanto requieren un acuerdo, no un rastreador.

03 Assisted intake • Captura asistida

A great deal of Puerto Rican property never reaches a portal — it moves through classifieds, through neighbourhood networks and through conversation. Those sources cannot be crawled lawfully, so we do not crawl them. A person brings the listing in; a language model parses it into the same schema as the licensed feeds, flags the missing fields, and queues it for human review.

Buena parte de la propiedad puertorriqueña nunca llega a un portal — se mueve por clasificados, por redes de barrio y por conversación. Esas fuentes no pueden rastrearse legalmente, así que no las rastreamos. Una persona ingresa el anuncio; un modelo de lenguaje lo convierte al mismo esquema que los feeds licenciados, marca los campos faltantes y lo pone en cola para revisión humana.

04 Review, then publish • Revisar, luego publicar

Nothing reaches a client or our website without a named broker approving it. Every record keeps its provenance internally — source, source URL, and the legal basis on which we hold it — and required attributions travel with the listing into public view. If we cannot say where something came from, we do not show it.

Nada llega a un cliente ni a nuestro sitio web sin que un corredor nombrado lo apruebe. Cada registro conserva su procedencia internamente — fuente, URL de origen y la base legal por la que lo tenemos — y las atribuciones requeridas viajan con el anuncio hasta la vista pública. Si no podemos decir de dónde vino algo, no lo mostramos.

What we use artificial intelligence for, precisely. Parsing unstructured listings into a common schema. Translating every record between Spanish and English so nothing is lost to a language barrier. Deduplicating the same property appearing under four different descriptions. Screening new inventory against standing client mandates within minutes of it appearing. Extracting price and floor area at scale so that a figure like the ones marked with an asterisk in this report can exist at all.

What we do not use it for. Valuing your property. Writing the advice. Deciding what to recommend. Those are a licensed broker's judgement, and they stay that way.

Para qué usamos inteligencia artificial, con precisión.

Convertir anuncios no estructurados a un esquema común. Traducir cada registro entre español e inglés para que nada se pierda por una barrera de idioma. Deduplicar la misma propiedad que aparece bajo cuatro descripciones distintas. Cribar inventario nuevo contra mandatos vigentes de clientes minutos después de que aparezca. Extraer precio y área a escala para que una cifra como las marcadas con asterisco en este informe pueda siquiera existir.

Para qué no la usamos. Valorar su propiedad. Redactar el consejo. Decidir qué recomendar. Eso es el juicio de un corredor licenciado, y así se queda.

One partner for all of it — buy, sell, care

We are the complete partner for your investment in the Caribbean. From finding the right property to selling it at the best achievable price to running it while you enjoy it — all under one roof, with the dedication of a family business. Buying is a one-off; owning is the part that lasts, and most brokers hand you the keys and disappear. We do not.

Un solo socio para todo — comprar, vender y cuidar

Somos el partner completo para su inversión en el Caribe. Desde encontrar la propiedad correcta hasta venderla al mejor precio y gestionarla mientras la disfruta — todo bajo un mismo techo, con la dedicación de un negocio de familia. Comprar es un acto puntual; poseer es lo que dura, y la mayoría de los corredores le entregan las llaves y desaparecen. Nosotros no.



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 · Encargo de búsqueda gratis
- Verified comparables and \$/sq ft · Comparables verificados y \$/pie²
- Title, CRIM and permit check · Título, CRIM y permisos
- Flood zone and insurance quote · Zona inundable y cotización de seguro
- Negotiation against real data · Negociación con datos reales
- Notary, escrow and closing · Notaría, plica y cierre



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 drone en 4K e IA para llegar a los compradores correctos. Servicio end-to-end, sin costo para nuestros clientes.

- Measured floor plans · Planos con medidas exactas
- High-end photography · Fotografía de alta gama
- 4K drone video · Video con drone en 4K
- Bilingual listing copy · Textos bilingües
- AI-assisted buyer targeting · Segmentación asistida por IA
- All of it at our cost · Todo por nuestra cuenta



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 · Mantenimiento y reparaciones
- Short-term letting and licensing · Alquiler a corto plazo y licencias
- Key handover and cleaning · Entrega de llaves y limpieza
- Concierge for you and your guests · Concierge para usted y sus huéspedes
- Captain, crew and hangar · Capitán, tripulación y hangar
- One named contact, always · Un contacto nombrado, siempre

The same three steps apply to a yacht and to an aircraft. We find her, we negotiate her, we register and insure her, we arrange the berth or the hangar, and we put a captain, a crew or a maintenance schedule behind her. One named person handles all of it, in Spanish, English or German.

Los mismos tres pasos aplican a un yate y a una aeronave. La encontramos, la negociamos, la registramos y aseguramos, gestionamos el amarre o el hangar, y ponemos detrás un capitán, una tripulación o un plan de mantenimiento. Una persona nombrada se encarga de todo, en español, inglés o alemán.

A holiday home you actually use — and that works while you are away

Most people who buy here want the same thing: somewhere to spend six or eight weeks a year, and no interest whatsoever in becoming a hotelier for the other forty-four. That is the whole point of the third pillar on the previous page. You tell us your weeks, we block them first, and we let the rest — pricing, guests, keys, cleaning, maintenance, licensing, reporting. The same logic applies to a boat and to an aircraft, and the next three pages show what it does to the numbers.

01 **The brief · El encargo**

You tell us what you want. We run it against the licensed feeds and our own network — free of charge, whether or not you ever transact through us.

Usted nos dice qué quiere. Lo corremos contra los feeds licenciados y nuestra propia red — sin costo, transaccione con nosotros o no.

03 **The viewing trip · El viaje de visitas**

We plan the route, book the flights between islands, and come with you. One trip, everything seen.

Planificamos la ruta, reservamos los vuelos entre islas y vamos con usted. Un viaje, todo visto.

05 **Offer and closing · Oferta y cierre**

Negotiated against verified comparables. Notary, escrow, lender and tax coordination, in Spanish, English or German.

Negociado contra comparables verificados. Coordinación de notaría, plica, prestamista e impuestos, en español, inglés o alemán.

07 **Your weeks, blocked first · Sus semanas, bloqueadas primero**

You tell us the dates you want each year. They come out of the calendar before a single night goes on sale.

Usted nos dice las fechas que quiere cada año. Salen del calendario antes de que se ponga a la venta una sola noche.

09 **Reporting · Reportes**

A monthly statement and an annual profit and loss. Occupancy, rate, cost line by line. No netting off, no surprises.

Un estado mensual y un resultado anual. Ocupación, tarifa, costo línea por línea. Sin compensaciones ocultas, sin sorpresas.

THE NETWORK BEHIND IT · LA RED QUE LO SOSTIENE

None of this works on goodwill. It works because we have spent years assembling people across the island who turn up, and because a family business that has to see these people again next week gets better service than a call centre does.

Property and guests · Propiedad y huéspedes

Property managers, housekeeping teams, linen services, concierge, chefs, drivers and security.

Risk and finance · Riesgo y financiación

Insurance brokers for windstorm, flood, marine and aviation cover; mortgage brokers and appraisers.

Building and systems · Obra y sistemas

Licensed contractors, electricians, plumbers, solar and battery installers, generator service, pool and garden.

Sea · Mar

Captains and crew, marine surveyors, yards and haul-out, marinas from Fajardo to Cabo Rojo, delivery skippers.

Legal and tax · Legal y fiscal

Notaries, real-estate attorneys, Act 60 and non-resident tax counsel, permit and licensing agents.

Sky · Aire

Part 135 operators, A&P mechanics, avionics shops, FBOs and hangars at SJU, SIG, BQN and PSE.

Una casa de vacaciones que usted sí usa — y que trabaja mientras no está

La mayoría de quienes compran aquí quiere lo mismo: un lugar donde pasar seis u ocho semanas al año, y ningún interés en convertirse en hotelero las otras cuarenta y cuatro. Ese es todo el sentido del tercer pilar de la página anterior. Usted nos dice sus semanas, las bloqueamos primero, y alquilamos el resto — tarifas, huéspedes, llaves, limpieza, mantenimiento, licencias, reportes. La misma lógica aplica a un barco y a una aeronave, y las tres páginas siguientes muestran qué le hace eso a los números.

02 **The shortlist · La preselección**

Every candidate priced against the regional figures in the first half of this report, with the ones we would not buy marked as such.

Cada candidato valorado contra las cifras regionales de la primera mitad de este informe, con los que no compraríamos marcados como tales.

04 **Due diligence · Debida diligencia**

Title, CRIM registration, permits, flood zone, HOA accounts and reserve study, and a binding insurance quote — before the offer, not after.

Título, registro en el CRIM, permisos, zona inundable, cuentas de la HOA y estudio de reservas, y una cotización vinculante de seguro — antes de la oferta, no después.

06 **Setting it up · Puesta en marcha**

Utilities, insurance, solar and storage if you want it, furnishing, photography, and the short-term-rental licence.

Servicios, seguro, solar y almacenamiento si lo desea, amueblado, fotografía y la licencia de alquiler a corto plazo.

08 **Letting the rest · Alquilar el resto**

Pricing, listings in both languages, guest screening, key handover, cleaning between stays, linen, maintenance, concierge.

Tarificación, anuncios en ambos idiomas, filtrado de huéspedes, entrega de llaves, limpieza entre estancias, lencería, mantenimiento, concierge.

10 **And when you sell · Y cuando venda**

We market it against the same data we used to buy it, and we tell you honestly what the exit looks like in that region.

La comercializamos contra los mismos datos con los que la compramos, y le decimos con honestidad cómo luce la salida en esa región.

A two-bedroom in Condado you use eight weeks a year

Every line below is tagged. **Sourced** means a named publication said it. **Assumption** means we modelled it and you should replace it with a real quote. **Derived** means arithmetic. This is an illustration, not a forecast, and not an offer.

Purchase price <i>Precio de compra</i>	\$875,000	derived	1,300 sq ft × \$674, the published Condado rate
Closing costs <i>Costos de cierre</i>	\$7,600	sourced	PR average, OriginationData.com, Jun 2026
Your own use <i>Su propio uso</i>	8 weeks · 56 nights	assumption	blocked before any night goes on sale
Nights available to let <i>Noches disponibles para alquilar</i>	309	derived	
Occupancy of available nights <i>Ocupación de las noches disponibles</i>	57 %	sourced	San Juan STR market, AirDNA, Jul 2026
Average daily rate <i>Tarifa diaria promedio</i>	\$212	sourced	San Juan STR market, AirDNA, Jul 2026
GROSS RENTAL INCOME <i>INGRESO BRUTO POR ALQUILER</i>	\$37,312	derived	176 let nights
Management, letting and cleaning <i>Gestión, alquiler y limpieza</i>	-\$9,328	assumption	25 % of gross; our fee is agreed in writing
HOA / condominium fee <i>Cuota de HOA / condominio</i>	-\$8,400	assumption	\$700 a month for a Condado two-bedroom
Property tax (CRIM) <i>Contribución sobre la propiedad (CRIM)</i>	-\$2,200	assumption	scaled from the one published example
Insurance — windstorm, flood, contents <i>Seguro — viento, inundación, contenido</i>	-\$4,800	assumption	no verifiable PR premium data; quote per property
Utilities, internet, minor repairs <i>Servicios, internet, reparaciones menores</i>	-\$4,200	assumption	
NET INCOME <i>INGRESO NETO</i>	\$8,384	derived	

WHAT THAT MEANS · QUÉ SIGNIFICA

Gross yield on price Rendimiento bruto sobre el precio	4.26 %
Inside the published San Juan apartment range of 3.5 % – 5.2 %	
Net yield on price Rendimiento neto sobre el precio	0.96 %
After every cost, and after eight weeks of your own use	
Cost of owning it and never letting it Costo de poseerla sin alquilarla nunca	-\$19,600 a year
The same flat, closed for the other forty-four weeks	

Un dos habitaciones en Condado que usted usa ocho semanas al año

Cada línea está etiquetada. **Fuente** significa que una publicación nombrada lo dijo. **Supuesto** significa que lo modelamos y usted debería reemplazarlo con una cotización real. **Derivado** significa aritmética. Es una ilustración, no un pronóstico, y no una oferta.

Purchase price <i>Precio de compra</i>	\$875,000	derived	1,300 sq ft × \$674, the published Condado rate
Closing costs <i>Costos de cierre</i>	\$7,600	sourced	PR average, OriginationData.com, Jun 2026
Your own use <i>Su propio uso</i>	8 weeks · 56 nights	assumption	blocked before any night goes on sale
Nights available to let <i>Noches disponibles para alquilar</i>	309	derived	
Occupancy of available nights <i>Ocupación de las noches disponibles</i>	57 %	sourced	San Juan STR market, AirDNA, Jul 2026
Average daily rate <i>Tarifa diaria promedio</i>	\$212	sourced	San Juan STR market, AirDNA, Jul 2026
GROSS RENTAL INCOME <i>INGRESO BRUTO POR ALQUILER</i>	\$37,312	derived	176 let nights
Management, letting and cleaning <i>Gestión, alquiler y limpieza</i>	-\$9,328	assumption	25 % of gross; our fee is agreed in writing
HOA / condominium fee <i>Cuota de HOA / condominio</i>	-\$8,400	assumption	\$700 a month for a Condado two-bedroom
Property tax (CRIM) <i>Contribución sobre la propiedad (CRIM)</i>	-\$2,200	assumption	scaled from the one published example
Insurance — windstorm, flood, contents <i>Seguro — viento, inundación, contenido</i>	-\$4,800	assumption	no verifiable PR premium data; quote per property
Utilities, internet, minor repairs <i>Servicios, internet, reparaciones menores</i>	-\$4,200	assumption	
NET INCOME <i>INGRESO NETO</i>	\$8,384	derived	

IF OCCUPANCY MOVES · SI LA OCUPACIÓN CAMBIA

OCC.	NIGHTS	GROSS	NET	YIELD
45 %	139	\$29,468	\$2,501	0.29 %
57 %	176	\$37,312	\$8,384	0.96 %
70 %	216	\$45,792	\$14,744	1.69 %

In San Juan, professionally managed short-term rentals average about \$70,000 a year against \$39,000 for owner-managed ones. The model above uses the market average, not the professional figure — it is deliberately conservative. At \$70,000 gross the same flat nets roughly \$32,900, or 3.8 % on price.

Professional versus owner-managed revenue: AirROI data via The Latino Newsletter. San Juan rate and occupancy: AirDNA, Jul 2026. Island-wide gross rental yield of 7.09 % in Q1 2026 (InvEstate PR) includes long-let and lower-priced stock and is not comparable with this model.

En San Juan, los alquileres a corto plazo gestionados profesionalmente promedian unos \$70,000 al año frente a \$39,000 los gestionados por el propietario. Nuestro modelo usa la tarifa y ocupación promedio del mercado, no la cifra profesional — es deliberadamente conservador. Con \$70,000 brutos el mismo apartamento neto ronda los \$32,900, o 3.8 % sobre precio.

The same arithmetic, on water and in the air

La misma aritmética, en el agua y en el aire

A 40 FT SPORTFISHER, DAY-CHARTERED OUT OF FAJARDO · UN SPORTFISHER DE 40 PIES, EN CHÁRTER DE DÍA DESDE FAJARDO		
Purchase price — 40 ft sportfisher <i>Precio de compra — sportfisher de 40 pies</i>	\$600,000	assumption
Average charter fee <i>Tarifa promedio por chárter</i>	\$2,300	sourced
Charters a year <i>Chárteres al año</i>	39	assumption
GROSS CHARTER INCOME <i>INGRESO BRUTO POR CHÁRTER</i>	\$89,700	derived
Crew and fuel <i>Tripulación y combustible</i>	-\$33,150	assumption
Marketing and management <i>Comercialización y gestión</i>	-\$17,940	assumption
CONTRIBUTION <i>CONTRIBUCIÓN</i>	\$38,610	derived
Dockage and insurance <i>Amarre y seguro</i>	-\$25,800	assumption
Maintenance, haul-out, survey <i>Mantenimiento, varada, inspección</i>	-\$60,000	assumption
NET COST OF OWNERSHIP <i>COSTO NETO DE PROPIEDAD</i>	-\$47,190	derived

Charter fee: Fajardo operator rate card, Jul 2026. Purchase price sits inside the published used band from Galati Yachts. Dockage, insurance and maintenance are our assumptions – no Puerto Rico marina publishes slip rates, and maintenance uses the industry rule of thumb of about 10 % of hull value a year.

Owning the same boat and never chartering it costs \$85,800 a year. Chartering it thirty-nine times removes 45 % of that, and you still have her when you want her. What charter does not do is turn a boat into an investment.

Poseer el mismo barco sin charterarlo cuesta \$85,800 al año. Charterarlo treinta y nueve veces elimina el 45 % de eso, y usted lo conserva cuando lo quiera. Lo que el chárter no hace es convertir un barco en una inversión.

A PISTON TWIN ON A PART 135 CERTIFICATE · UN BIMOTOR DE PISTÓN BAJO CERTIFICADO PARTE 135

Purchase price — Piper Navajo, twin <i>Precio de compra — Piper Navajo, bimotor</i>	\$450,000	sourced
Wet charter rate <i>Tarifa de chárter wet</i>	\$600 / hour	sourced
Charter hours a year <i>Horas de chárter al año</i>	220	assumption
GROSS CHARTER INCOME <i>INGRESO BRUTO POR CHÁRTER</i>	\$132,000	derived
Part 135 operator share <i>Participación del operador Parte 135</i>	-\$33,000	assumption
TO THE OWNER <i>AL PROPIETARIO</i>	\$99,000	derived
Fuel, oil and overhaul reserves <i>Combustible, aceite y reservas</i>	-\$57,200	assumption
Annual and scheduled maintenance <i>Inspección anual y mantenimiento programado</i>	-\$14,000	assumption
Insurance and hangar <i>Seguro y hangar</i>	-\$28,400	assumption
NET RESULT <i>RESULTADO NETO</i>	-\$600	derived

Purchase price and wet charter rate sit inside published bands (Controller.com and a charter brokerage's indicative rates, 2026). Operator share, fuel, reserves, insurance and hangar are our assumptions – we replace them with an operator's actual management agreement before you commit.

At 220 charter hours the aircraft almost exactly pays its own running costs, and your own sixty hours then cost direct fuel and reserve rather than \$600 an hour — worth about \$36,000. Utilisation is the whole game: at 150 hours it loses money.

A 220 horas de chárter la aeronave paga casi exactamente sus costos de operación, y sus propias sesenta horas cuestan combustible y reserva directos en vez de \$600 por hora — unos \$36,000. La utilización lo es todo: a 150 horas pierde dinero.

What these numbers are, and what would break them

Qué son estas cifras, y qué las rompería

Property · Propiedad

Can produce a real net return once it is professionally let, and covers its own carrying cost long before that.

Puede producir un retorno neto real una vez alquilada profesionalmente, y cubre su propio costo de tenencia mucho antes.

Yacht · Yate

Charter removes roughly half the cost of ownership. It does not make the boat an investment.

El chárter elimina cerca de la mitad del costo de propiedad. No convierte el barco en una inversión.

Aircraft · Aeronave

At high utilisation it breaks even and your own flying becomes cheap. At low utilisation it does not.

Con alta utilización queda en equilibrio y su propio vuelo se abarata. Con baja utilización, no.

Read this before you use any of the three models.

They are illustrations built on published market averages and on assumptions we have labelled as such. They are not a forecast, not advice, and not an offer. Before you commit to anything we replace every assumption with a real number — a broker's binding insurance quote, the actual HOA schedule, a marina's rate card, an operator's management agreement — and we run the model again with your dates and your financing. If it does not survive that, we say so.

Lea esto antes de usar cualquiera de los tres modelos.

Son ilustraciones construidas sobre promedios de mercado publicados y sobre supuestos que hemos etiquetado como tales. No son un pronóstico, ni asesoramiento, ni una oferta. Antes de que usted se comprometa reemplazamos cada supuesto con una cifra real — una cotización vinculante de seguro, el calendario real de la HOA, el tarifario de una marina, el contrato de gestión de un operador — y volvemos a correr el modelo con sus fechas y su financiación. Si no sobrevive a eso, se lo decimos.

SIX THINGS THAT WOULD BREAK THE MODEL · SEIS COSAS QUE ROMPERÍAN EL MODELO

Occupancy · Ocupación

The single biggest lever. Thirteen points of occupancy is the difference between 0.3 % and 1.7 % net on the apartment above.

Regulation · Regulación

Senate Bill 238 would create a municipal short-term-rental registry and a uniform licensing regime. Underwrite as if it passes.

Insurance · Seguro

The one cost we cannot source publicly for Puerto Rico. We replace our assumption with a broker's binding quote before you commit.

Electricity · Electricidad

An outage is a cancelled booking. Solar and storage is a revenue-protection investment here, not a green gesture.

Maintenance · Mantenimiento

On a boat especially, the rule-of-thumb ten per cent of hull value is an average across good years and bad ones.

Your own weeks · Sus propias semanas

Every week you take in high season costs more revenue than a week in September. We will show you the number before you choose the dates.

Why this is a market worth owning in

Por qué vale la pena ser propietario en este mercado

01 The price record is real, and it is federal · El récord de precios es real, y es federal

Not a brokerage estimate. The FHFA repeat-sales index for Puerto Rico is up 87 % from its 2018 trough and stands at an all-time high, a third above the 2007 peak.

No es un estimado de corretaje. El índice FHFA de ventas repetidas sube 87 % desde su mínimo de 2018 y está en máximo histórico, un tercio sobre el pico de 2007.

02 Supply, not speculation, is driving it · Lo impulsa la oferta, no la especulación

For-sale permits are less than half the 2021 level, inventory is six months, the sales vacancy rate is one per cent. Prices rising on falling volume is a constraint, not a bubble.

Los permisos de vivienda en venta están por debajo de la mitad de 2021, el inventario es de seis meses, la vacancia en venta es del uno por ciento. Precios al alza con volumen a la baja es restricción, no burbuja.

03 The United States, with a Caribbean address · Estados Unidos, con dirección caribeña

US dollar, US federal law, no passport for mainland buyers, no customs clearance for a US-flagged vessel to the Virgin Islands. Few Caribbean markets offer any of that; none offers all of it.

Dólar estadounidense, ley federal de EE. UU., sin pasaporte para compradores del continente, sin despacho aduanero hacia las Islas Vírgenes con bandera estadounidense. Pocos mercados caribeños ofrecen algo de eso; ninguno lo ofrece todo.

04 The asset can work while you are away · El activo puede trabajar mientras usted no está

San Juan short-term rentals average 57 % occupancy at \$212 a night; island-wide gross yields were reported at 7.09 % in Q1 2026. We run the letting, the licensing and the cleaning.

Los alquileres a corto plazo en San Juan promedian 57 % de ocupación a \$212 por noche; los rendimientos brutos isla se reportaron en 7.09 % en el 1T 2026. Nosotros llevamos el alquiler, las licencias y la limpieza.

05 And we tell you where it can go wrong · Y le decimos dónde puede salir mal

Grid reliability, insurance cost, Act 60 enforcement, affordability politics, short-term-rental regulation — all six risks are on pages 23 and 24, with sources.

Fiabilidad de la red, costo del seguro, fiscalización de la Ley 60, política de asequibilidad, regulación del alquiler a corto plazo — los seis riesgos están en las páginas 23 y 24, con fuentes.

WHAT IT COSTS TO WORK WITH US · CUÁNTO CUESTA TRABAJAR CON NOSOTROS

Free

Search mandates cost nothing, whether or not you ever transact through us.

Los encargos de búsqueda no cuestan nada, transaccione con nosotros o no.

At our cost

Plans, photography, drone video and buyer targeting on the sell side are ours to pay for.

Planos, fotografía, video con dron y segmentación de compradores corren por nuestra cuenta.

In writing

Commission is agreed before any work begins, and it is the only money that changes hands.

La comisión se acuerda antes de empezar, y es el único dinero que cambia de manos.

Independent

No developer pays us to place buyers. If we recommend something, that is the only reason.

Ningún desarrollador nos paga por colocar compradores. Si recomendamos algo, esa es la única razón.

Figures on this page are drawn from pages 05-24 of this report and carry their sources there. Rental yield: InvEstate PR, Q1 2026. Short-term rental data: AirDNA, Jul 2026.

Las cifras de esta página proceden de las páginas 05-24 de este informe y allí llevan sus fuentes. Rendimiento de alquiler: InvEstate PR, 1T 2026. Datos de alquiler a corto plazo: AirDNA, jul 2026.

A family business with international standards

Father and daughter at the head, joined by Allyson and Nic. Between the four of us there is a law degree, an engineering degree, a decade at Mercedes-Benz, thirty years of island transactions, and the west coast covered by someone who grew up on it.



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.

Between us we work in Spanish, English and German, and every client is handled by one named person from first enquiry to closing — and afterwards. If you would rather speak to a lawyer than a salesperson, two of the four of us are lawyers.

Un negocio de familia con estándares internacionales

Padre e hija al frente, acompañados por Allyson y Nic. Entre los cuatro hay un título de derecho, uno de ingeniería, una década en Mercedes-Benz, treinta años de transacciones en la isla, y la costa oeste cubierta por alguien que creció en ella.



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.

Entre nosotros trabajamos en español, inglés y alemán, y cada cliente es atendido por una persona nombrada desde la primera consulta hasta el cierre — y después. Si prefiere hablar con un abogado antes que con un vendedor, dos de los cuatro somos abogados.

Method, sources, and what we could not find

PRIMARY SOURCES

- **FHFA** — All-Transactions House Price Index for Puerto Rico, quarterly, 1995 Q1 = 100, not seasonally adjusted. Downloaded from fhfa.gov, 28 July 2026. Used for every index figure and for the scenario model base.
- **HUD PD&R** — Comprehensive Housing Market Analysis: Puerto Rico, July 2025 and July 2019. Inventory, permits, vacancy, days on market, homeownership, sales counts for 2021 and 2024.
- **OCIF** (Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras), via press reporting — transaction counts and value, 2022, 2023 and Jan-Sep 2025.
- **US GAO** — GAO-26-107225, December 2025. Act 22 and Act 20 decree counts, income profile of decree holders, IRS enforcement posture.
- **Financial Oversight and Management Board** — CRIM fiscal plan, certified May 2023. Property tax reform figures.
- **Departamento de la Vivienda de Puerto Rico** — Plan Estatal de Vivienda 2024-2030, Jul 2025. Consulted for tenure, vacancy and municipal vulnerability context.
- **Instituto de Estadísticas de Puerto Rico** — resident population estimate to 1 July 2025.
- **DDEC** — Puerto Rico Economic Report, end of year 2025. GDP and GNP growth scenarios used as forecast anchors.
- **AirDNA** — San Juan short-term rental market data, July 2026.
- **US Census Bureau** — 2022 Cartographic Boundary Files, municipal geometry.
- **OriginationData.com** — Puerto Rico mortgage rate and closing-cost survey, updated Jun 2026.
- **Center for a New Economy** — The Impact of Short-Term Rentals in Puerto Rico, 2014-2020, published Dec 2022.
- **LUMA Energy** — resource adequacy filing to the Puerto Rico Energy Bureau, via press reporting, Nov 2024.
- **Virgin Islands Professional Charter Association** — PR-USVI charter ruling, on coastwise carriage of passengers.
- **GAMA** — 2025 Aircraft Shipment and Billing Report, via AVweb.
- **NMMA** — US recreational boating statistics, 2020 through 2025.

SECONDARY AND MARKET SOURCES

These are brokerage, portal and industry publications rather than statistical authorities. We use them where no official figure exists, and we name them on the page each time: Ark Real Estate PR (April 2026); Puerto Rico Real Estate Market Report (Q1 2026 and Dorado Beach, June 2026); Listed.com municipality reports (April 2026); Global Property Guide (April 2026); InvEstate PR (July 2025 and June 2026); Christie's International Real Estate PR; Center for a New Economy; Estudios Técnicos; LUMA Energy resource adequacy filing; Caribbean Journal. Marine and aviation: Denison Yacht Sales / Boats Group; NMMA; Galati Yachts; Boat Trader; Boatzon; UC Yacht Charters; Vital Charters; VIPCA; GAMA via AVweb; Controllor.com; GlobalAir; Vieques Air Link; WINGX via BlueSky News.

This document is a market overview, not an appraisal, and not investment, tax or legal advice. Figures are as at the dates stated and will change.

Este documento es una visión general de mercado, no una tasación, y no constituye asesoramiento de inversión, fiscal ni legal. Las cifras corresponden a las fechas indicadas y cambiarán.

Método, fuentes y lo que no pudimos encontrar

WHY WE PUBLISH THE SOURCES

A number without a source is a claim. Everything on the preceding pages can be checked against the list on the left, and where we could not check something ourselves we have said so rather than repeating it.

METHOD FOR THE ASTERISKED FIGURES

The full procedure behind every price-per-square-foot figure we derived, together with the sample size, median, mean and range behind each one, and a survey of what has been published about this market before, is set out on **page 09**.

WHERE SOURCES DISAGREE

We say so on the page rather than silently picking one. The two largest disagreements in this report are the Old San Juan price per square foot (\$390 against \$693) and the island-wide count of short-term rental listings, which ranges from 21,500 to over 30,000 depending on definition and date. Both are printed as ranges wherever they appear.

What we looked for and could not find

This is the page most market reports do not have. Every item below was actively searched for during the preparation of this report and could not be attributed to a publication we were willing to cite. We have left each one blank rather than filling it with an estimate that would look like a fact once it was printed.

- Any published price-per-square-foot statistic for Puerto Rico's municipalities, from any institution.
- Any multi-year price-per-square-foot time series for any Puerto Rico region. The FHFA index is the only genuine trend series that exists for the territory.
- Verifiable homeowner or condominium insurance premium data for Puerto Rico, before or after 2017.
- The share of Puerto Rico's housing stock inside FEMA special flood hazard areas.
- The cash versus financed share of Puerto Rico transactions. Only US national figures exist.

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, 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.

IMAGE CREDITS · CRÉDITOS DE IMAGEN

- San Juan — Isla Verde beach view. Photo P. Hughes, CC BY 4.0. Castillo San Felipe del Morro aerial, May 2024. Photo Nils Huenerfuerst, CC BY 4.0. Calle Fortaleza with umbrellas, Old San Juan. Photo Jorge Rodriguez, CC BY 2.0. All via Wikimedia Commons.
- Dorado — Playa Parchola, Dorado. Photo Yarfpr, CC BY-SA 4.0, via Wikimedia Commons.
- Rincón — Sunset at Maria's Beach. Photo M S, CC BY-SA 2.0, via Wikimedia Commons.
- Aguadilla — Aguadilla Overlook. Photo P. Hughes, CC BY 4.0, via Wikimedia Commons.
- Ponce — Parque de Bombas de Ponce (2025); Ponce City Hall from Plaza Las Delicias. Photos Ligocsicnarf89, CC BY 4.0, via Wikimedia Commons.
- Vieques — Sun Bay Beach, Vieques. Photo Jaro Nemčok, CC BY-SA 3.0, via Wikimedia Commons.
- Culebra — Flamenco Beach, Culebra Island. Photo Breezy Baldwin, CC BY 2.0, via Wikimedia Commons.

Caribbean Prime Group is licensed in Puerto Rico and operates under Fair Housing. Edition of 28 July 2026.
Caribbean Prime Group está licenciado en Puerto Rico y opera bajo Fair Housing. Edición del 28 de julio de 2026.

Lo que buscamos y no pudimos encontrar

Esta es la página que la mayoría de los informes de mercado no tiene. Cada punto siguiente fue buscado activamente durante la preparación de este informe y no pudo atribuirse a una publicación que estuviéramos dispuestos a citar. Hemos dejado cada uno en blanco en lugar de rellenarlo con un estimado que parecería un hecho una vez impreso.

- The share of transactions made by mainland or foreign buyers. Act 60 decree counts are the closest proxy and cover only a narrow subset of that population.
- A Puerto Rico-specific residential price forecast from any bank, rating agency, government body or research house.
- Published slip rental rates for any Puerto Rico marina.
- Part 135 charter operating economics specific to Puerto Rico, and a count of aircraft registered in the territory.
- Published asking-price ranges for the Cessna 206, Piper Archer, Saratoga, Bonanza A36, Baron 58, Aztec and Cessna 310/402/414.

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, 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.

- Cabo Rojo — Playa Sucia and lighthouse. Photo Edgar Torres, CC BY 3.0. Cabo Rojo salt flats. Photo Oscalito, CC BY 2.0. Both via Wikimedia Commons.
- Fajardo — Isle of Icacos. Photo Jeff Gunn, CC BY 2.0, 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. Cane Garden Bay, Tortola. Photo Balou46, CC BY-SA 4.0. Both via Wikimedia Commons.
- Dominican Republic — île de Saona. Photo Voyages etc., CC BY 2.0, via Wikimedia Commons.
- Puerto Rico from orbit — NASA, public domain, via Wikimedia Commons.
- Municipal boundaries — US Census Bureau, 2022 Cartographic Boundary Files, public domain.
- Project pages show location photography, not developer renderings.
- All other photography © Caribbean Prime Group.



• REAL ESTATE •



Start your Puerto Rico chapter.

Empieza tu capítulo boricua.

Tell us what you are looking for — we answer in Spanish or English within 24 hours.
Cuéntanos qué buscas — te respondemos en español o inglés en menos de 24 horas.

ADDRESS • DIRECCIÓN

Calle del Cristo 20
Viejo San Juan, PR 00901

EMAIL • CORREO

hola@caribbeanprime.pr

TELEPHONE • TELÉFONO

+1 (787) 555-0199

WEB

pr-property-finder.lovable.app

Real Estate • Yachts • Aviation | Bienes Raíces • Yates • Aviación
Licensed in Puerto Rico • Fair Housing | Licenciados en PR • Fair Housing
© 2026 Caribbean Prime Group. Edition of 28 July 2026.