

AÑO NUEVO, OPORTUNIDAD NUEVA

Finalmente el año nuevo llegó y con él llegan las expectativas acerca de hacia dónde se dirige el mercado de los bienes raíces de California durante el año 2008, como consecuencia de los ajustes que hemos visto en el mercado durante el año anterior. Después de los días de auge a comienzos del año 2000, la norma era que la gente recibía ofertas múltiples, los precios se habían disparado y los inventarios eran escasos. Sin embargo, el mercado de bienes raíces, tal como muchas industrias, es cíclico y por lo tanto, se esperan cambios y a decir verdad, son normales. Algo importante que debe recordarse, no obstante, es que a través del tiempo, los bienes raíces en California han mostrado ser una inversión sólida a largo plazo. Para los compradores que se han mantenido al margen esperando ansiosamente para comprar una casa o para quienes están pensando en “mudarse”, el año 2008 puede ser el momento para hacerlo. Muchas áreas siguen teniendo inventarios generosos y precios módicos, dándoles a los compradores la oportunidad de su vida para convertirse en propietarios de una parte del atractivo mercado inmobiliario del norte de California.

Estadísticas:

En todo el estado: El precio medio de reventa de una casa unifamiliar independiente en California fue de \$488,640 para noviembre, una disminución del 1.7% en comparación con octubre y casi del 12% en comparación con noviembre del año 2006. El inventario de reventa no vendido en noviembre fue suficiente para 15.3 meses, un aumento respecto a los 6.4 meses del año anterior (dice la CAR); el número medio de días transcurridos hasta la venta fue 63, un mejoramiento bienvenido en comparación con los 68 días del año anterior.

Estadísticas del condado:

Región	Precio medio en nov. de 2007	% de cambio en la media desde Oct. 2007	% de cambio en la media desde Nov. 2006	% de cambio en ventas desde Oct. 2007	% de cambio en ventas desde Nov. 2006
Condado de Alameda	\$575,000	0.88%	-1.88%	-42.90%	-56.49%
Condado de Contra Costa	\$521,000	-1.79%	-8.92%	-29.08%	-49.00%
Condado de El Dorado	\$420,250	4.41%	-6.61%	-18.56%	11.48%
Condado de Marin	\$877,000	0.23%	3.79%	-16.20%	-32.46%
Condado de Monterey	\$515,000	11.53%	-11.97%	-7.58%	n/a
Condado de Napa	\$560,000	2.05%	-6.51%	2.82%	-41.60%
Condado de Nevada	\$445,000	-0.67%	-7.29%	-24.00%	n/a
Condado de Placer	\$386,500	-3.37%	-9.91%	-6.08%	65.93%
Condado de Sacramento	\$288,750	-3.43%	-19.23%	1.41%	18.24%
Condado de San Benito	\$417,000	2.96%	-27.48%	25.00%	n/a
Bahía de San Francisco	\$620,000	-1.74%	-19.27%	-6.54%	-28.83%
Condado de San Francisco	\$814,500	2.45%	7.17%	-18.82%	-3.17%
Condado de San Mateo	\$770,000	-0.65%	2.67%	-23.63%	-32.70%
Condado de Santa Clara	\$705,000	3.11%	3.83%	-30.63%	-48.10%
Condado de Santa Cruz	\$674,500	1.47%	-0.81%	-12.12%	n/a
Condado de Solano	\$365,000	-6.83%	-16.57%	-13.59%	-52.74%
Condado de Sonoma	\$462,500	-2.22%	-13.95%	-18.23%	-44.26%
Condado de Yolo	\$355,000	-1.39%	-12.35%	14.68%	26.26%

Condado de Alameda: La mediana del condado aún se encuentra entre los “\$500.000 y los \$600.000”, donde ha estado durante los dos últimos años. Las cifras de la reducción en la actividad anual y mensual deberían tomarse con escepticismo debido a que algunos días de actividad en ventas no se tuvieron en cuenta para el mes.

Condado de Contra Costa: La mediana disminuyó aproximadamente otros \$9,000...no mucho en el contexto del total. Las ventas en el condado de Contra Costa – y también en el condado de Alameda – son aproximadamente un tercio de los que fueron hace dos años.

Condado de El Dorado: Las ventas de Camino, de \$500.000 aumentaron su total casi 45% anual, pero ninguna otra comunidad con ventas significativas muestra un incremento. Shingle Springs, Placerville, Pollock Pines, Garden Valley, Diamond Springs y Cool bajaron entre el 20% y el 40%. En el precio medio anual, Shingle Springs y El Dorado Hills muestran aumentos mínimos, Placerville disminuyó 20% y South Lake Tahoe bajó más de la mitad del precio.

Condado de Marin: La mediana ha mantenido el terreno ganado en octubre y ha aumentado un poco más. Las ventas son aproximadamente la mitad de las que hubo en mayo o junio.

Condado de Monterey: Se recuperó de la baja del mes pasado, pero aún muestra una mediana de más de \$100.000 por debajo de su máximo reciente en la primavera del 2006. Aún estamos acumulando cifras para Monterey, pero las ventas parecen haber estado bastante estables desde el verano.

Condado de Napa: La mediana recuperó lo que perdió en octubre; las ventas son la mitad de lo que fueron hace un año.

Condado de Nevada: Las ventas para el mes bajaron casi un tercio, pero se trata simplemente de la caída de un mes, de modo que puede haber una corrección estacional. La mediana en todo el estado mantiene el aumento desde el breve bajón del otoño, y se encuentra casi exactamente en un punto medio entre su aumento y caída históricos (recientes), de modo que no hay una preocupación particular con respecto a este condado. Las ventas estarán a la espera de ver una recuperación.

Condado de Placer: En todas las comunidades, excepto en algunas, las ventas disminuyeron entre 20% y 50%. Kings Beach mostró un aumento brusco del 14% en la mediana, pero todas las demás comunidades mostraron una disminución, Newcastle tuvo un aumento de cerca del 50%.

Condado de Sacramento: En la mediana, Fair Oaks es sobresaliente, aumentó casi el 15% anual. Pero las medianas de la mayoría de las comunidades han caído 20% y 40% respecto al noviembre anterior. Las ventas aumentaron bruscamente para el año en North Highlands, Galt, Antelope y algunos códigos postales del mismo Sacramento, pero en otras comunidades, las ventas bajaron entre 40% y casi 70%.

Condado de San Benito: Algo sobresaliente para informar con un mejoramiento significativo en las ventas y un incremento real en la mediana. Estos no son los grandiosos días del año 2006, pero podemos esperar que los cambios de noviembre señalen un regreso gradual del interés de los compradores.

Bahía de San Francisco: Las ventas son casi la mitad de lo que fueron cuando alcanzaron su máximo hace dos años, pero la impresionante diversidad de propiedades, vecindario y niveles de ingresos en el Área de la Bahía quieren decir que – en tanto que algunas comunidades aumentan y otras disminuyen – las medianas han estado entre “\$600.000 y \$650.500” desde que alcanzaron el tope de los \$600,000 por primera vez en el verano del año 2005. En general, la región tiene todo para superar la tormenta actual así como cualquiera otra en la que podamos pensar.

Condado de San Francisco: La mediana se mantiene bastante bien, debido a que alcanzó los \$800,000 por primera vez en mayo y aún se mantiene por encima de ese valor. Las ventas también son respetables, pero es difícil discernir una tendencia porque las ventas en San Francisco cambian mucho – recientemente estaban en los cuatrocientos, los trescientos, los seiscientos y los quinientos en cuatro meses consecutivos. Sin importar lo que depare el futuro, San Francisco sigue siendo un área de rentabilidad segura.

Condado de San Mateo: La mediana se ha mantenido en un rango estrecho durante años y ahora, en \$770,000, aún está sólo cerca del 5% por debajo de su tope; en los meses recientes las ventas han disminuido gradualmente.

Condado de Santa Clara: Uno de los condados más difíciles de acceder porque, como San Francisco, tiene ventas extrañamente variables – de modo que las ventas de noviembre fueron la mitad de las ventas del condado durante el pasado diciembre, una historia conocida, pero también el doble de las que fueron en julio de 2006, lo cual es mucho menos común.

Condado de Santa Cruz: Después de una caída al final del verano, esta mediana ha recuperado cerca de la mitad de lo que perdió; aún no es igual que, digamos, San Mateo o Santa Clara, pero luce bastante saludable respecto a sus condiciones. Las ventas han disminuido cerca del 12% para el mes, en realidad son mejores que la mayoría; aún no tenemos los datos de las ventas anuales.

Condado de Solano: Las ventas a la mitad de lo que fueron hace un año ubican al condado de Solano aproximadamente al mismo nivel que los condados de Alameda y Contra Costa. Las ventas, no obstante, han caído casi todos los meses durante más de dos años y ahora son de aproximadamente un tercio del tope histórico.

Condado de Sonoma: La mediana alcanzó su aumento más reciente hace dos años y desde entonces ha disminuido. Las ventas son la mitad de lo que fueron en marzo.

Condado de Yolo: Toda comunidad con ventas significativas muestra una caída entre el 20% y 40% anual. Las caídas oscilan entre aproximadamente el 7% para El Macero y el 44% para Winters.

*Tasas de interés** Es el fin de año para las tasas hipotecarias, y para nuestra sorpresa, las tasas aumentaron menos en el año 2007 con respecto a lo que aumentaron durante el 2006; en realidad, en el 2007 las tasas no subieron hasta la última semana del año. La tasa para las hipotecas fijas a 30 años, en este momento están entre 5.8% y 6.1%; la tasa para hipotecas fijas a 15 años está entre 5.3% y 5.6%; y para las hipotecas de tasa variable 5/1, está exactamente en el mismo rango de las hipotecas fijas a 30 años.

Inventario: Probablemente pequeño cambio efectivo, debido a que para la mayoría de los condados, el número de casas en el mercado es casi el mismo y los dominios son los mismos o unos pocos más. Por supuesto, todo depende de la ubicación y no podemos decir si el inventario en un vecindario particular puede mejorar o empeorar con respecto a octubre.

Evaluación general: Vale la pena comprar una casa en el próximo par de meses – de hecho, es una oportunidad que tal vez no se presente de nuevo pronto. La realidad perdurable respecto al mercado residencial de California es que es cíclico. Con el paso del tiempo, la gente se desbordará, más compradores con más dólares estarán detrás de un número más reducido de propiedades y la balanza se inclinará lentamente hacia el vendedor. En el mercado de hoy, más que nunca, el comprador informado que cuenta con la financiación adecuada, está en una mejor posición.

Gracias,

DANIEL PIZANO

408.355.1557 (Directo)

408.355.1599 (Fax)

daniel.pizano@cbtnorcal.com

www.danielpizano.com

**Se han reportado las siguientes tasas de interés por área:*

Las regiones de Sacramento/Tahoe, área de la Bahía de San Francisco y Silicon Valley: Princeton Capital informa que a partir del 7 de enero de 2008, la tasa para hipotecas fijas a 30 años con un punto es de 6.375%, para las hipotecas fijas a 15 años con un punto es de 6.75% y para las hipotecas de tasa variable 5/1 con un punto es de 5.875%, sobre préstamos no conformes de \$500,000.