

PARA PUBLICACIÓN INMEDIATA

*Contactos: Nick Bobzien, NABOR® Media Relations Committee Chair, (239) 597-1666
Marcia Albert, NABOR® Director of Marketing, (239) 597-1666*

El inventario de viviendas en Naples está en Aumento

Naples, Florida. (Diciembre 22, 2022) – De acuerdo al reporte de Mercado de Noviembre de 2022 publicado por Naples Area Board of REALTORS® (NABOR®), el cual sigue el listado de casas y ventas del condado de Collier (excluyendo Marco Island). Hubo en total 552 ventas cerradas en Noviembre, lo cual representa una disminución del 41.1 por ciento de las 942 ventas cerradas registradas en noviembre de 2021. El aumento de la compra de viviendas posterior a la pandemia que tuvo lugar cuando las tasas hipotecarias eran históricamente bajas ha terminado. El inventario de viviendas en Naples está aumentando, pero aún está relativamente bajo con tan solo 2.8 meses de inventario reportado en noviembre (un mercado equilibrado tiene un suministro de inventario para seis meses). Tal como era de esperarse, el entorno de un inventario limitado en Naples está restringiendo las ventas y aumentando los precios. Aunque los analistas de brokers que revisaron el informe señalaron que las ventas en efectivo representaron el 62,3 por ciento de las ventas cerradas en Noviembre, esto es una indicación de que el mercado inmobiliario de Naples continúa siendo una inversión sólida.

Aunque optimista, Budge Huskey, CEO de Premier Sotheby's International Realty, dijo, “Las cosas se están moviendo en la dirección correcta, pero tomará tiempo regresar a lo que la mayoría considera un mercado con condiciones normales.”

A pesar de que la semana pasada ha sido aprobada una nueva legislación para estabilizar el mercado de los seguros, reducir los litigios prolongados y acelerar el proceso de los reclamos, este proceso tomará tiempo antes de que los propietarios de viviendas en la Florida puedan llegar a disfrutar dicha ley.

Huskey agregó, “El inventario en Naples está aumentando, pero puede haber una separación de caminos, ya que las casas más nuevas son más asegurables que las antiguas. Esto puede comenzar a afectar los precios de las viviendas el próximo año porque las viviendas más nuevas y su capacidad para obtener un seguro serán más deseables y aumentarán de precio; mientras que las casas antiguas que necesitan atención tendrán dificultades para encontrar una aseguradora dispuesta y pueden volverse menos deseables y bajar de precio”.

El informe de Noviembre mostró que el inventario aumentó en todas las categorías de precios, excepto en la categoría de \$300,000 y menos, la cual disminuyó 14.2 por ciento pasando de 127 a 109 propiedades. El inventario general en Noviembre aumentó un 96,8 por ciento pasando de 1259 propiedades en Noviembre de 2021 a 2478 propiedades en Noviembre de 2022. Comparativamente, en Noviembre de 2019 había 5,563 propiedades en inventario, las cuales se dividían entre 2,771 viviendas unifamiliares y 2,792 condominios. Hoy en día, el inventario es abundante en viviendas unifamiliares, lo que representa el 63 por ciento de todas las viviendas en venta en Naples.

El precio medio de cierre general incrementó un 20.4 por ciento pasando de \$498,500 en Noviembre de 2021 a \$600,000 en noviembre de 2022. Pero "la temporada de precios aspiracionales ha terminado", dijo Jillian Young, presidenta de Premiere Plus Realty. "La economía de ahora es muy diferente de la que encontramos durante la actividad frenética de compra experimentada en el año posterior a la pandemia. Los vendedores ya no pueden esperar múltiples ofertas que estén significativamente por encima del precio indicado. En ese entonces teníamos menos inventario, lo que hizo que los precios subieran, y las tasas hipotecarias estaban en 2 y 3 por ciento, lo que les dio a los compradores más espacio para hacer concesiones".

El informe de Noviembre también mostró que los vendedores están más dispuestos a negociar nuevamente, ya que el porcentaje general del precio de lista recibido disminuyó un 3,3 por ciento en comparación con Noviembre pasado. "Una desaceleración en las ventas comenzó a ocurrir durante el verano pasado cuando se levantaron las restricciones de COVID en países extranjeros y la gente comenzó a viajar nuevamente", dijo Jeff Jones, Broker en Keller Williams Naples. "Tener la oportunidad de viajar de forma segura significa que los propietarios no están aquí para vender sus viviendas."

El reporte del mes de Octubre de 2022 de NABOR® nos entrega comparaciones de las ventas de viviendas unifamiliares y condominios (a través del MLS del suroeste de la Florida), rangos de precios y segmentación geográfica e incluye un resumen completo del mercado. Las estadísticas de ventas de NABOR® son presentadas en formato de gráficos, incluyendo estos hallazgos generales para 2022 (Viviendas unifamiliares y condominios):

CATEGORIAS	NOV 2021	NOV 2022	CAMBIO (porcentaje)
Total de exhibiciones (mes/mes)	31,291	20,091	-36%
Total de ventas cerradas (mes/mes)	942	552	-41.4
Total de ventas pendientes (casas bajo contrato) (mes/mes)	1,138	767	-32.6
Media del precio de cierre (mes/mes)	\$498,500	\$600,000	+20.4
Nuevos Listados (mes/mes)	982	926	-5.7
Total de listas activas (inventario)	1,259	2,478	+96.8
Promedio de días en el mercado	24	46	+91.7
Ventas cerradas de viviendas unifamiliares (mes/mes)	477	286	-40.0
Media del precio de cierre de viviendas unifamiliares (mes/mes)	\$620,000	\$820,000	+32.3
Inventario de viviendas unifamiliares	842	1,561	+85.4
Ventas cerradas de Condominios (mes/mes)	465	266	-42.8
Media del precio de cierre de Condominios (mes/mes)	\$375,000	\$448,250	+19.5
Inventario de Condominios	417	917	+119.9

En cuanto a si el huracán Ian impactó el mercado inmobiliario de Naples, Mike Hughes, Vice President y General Manager para Downing-Frye Realty, Inc., dijo que, "Hay un número considerable de propietarios de viviendas involucrados en disputas de seguros en este momento. Una vez que se resuelvan, es posible que veamos un ligero aumento en los nuevos listados". Young agregó que, "Muchos propietarios de viviendas todavía están desplazados por la tormenta mientras revisan sus opciones," Huskey respondió agregando: "También hay un porcentaje de

propietarios que no quieren pasar por el proceso de renovación, especialmente al oeste de 41, y en su lugar están vendiendo sus casas dañadas a constructores que están ansiosos por comprar y demoler una casa de \$2 millones. para construir una casa de \$6 millones". Jones bromeó: "A pesar de que el propietario gaste el dinero para renovar o vender a un constructor, es probable que aumente el precio de lista promedio de una casa en venta en un vecindario deseable al oeste de 41".

Si usted está buscando comprar o vender una vivienda en Naples, contacte un REALTOR® profesional de Naples el cual tendrá la habilidad de proveerle una comparación precisa del mercado y le dará un asesoramiento experto sobre cómo capitalizar las condiciones del mercado actual. Un REALTOR® puede asegurar que su próxima compra o venta en Naples sea un éxito. Busque la vivienda de sus sueños y encuentre un REALTOR® de Naples en Naplesarea.com

The Naples Area Board of REALTORS® (NABOR®) is an established organization (Chartered in 1949) whose members have a positive and progressive impact on the Naples community. NABOR® is a local board of REALTORS® and real estate professionals with a legacy of over 60 years serving 7,900 plus members. NABOR® is a member of Florida Realtors® and the National Association of REALTORS®, which is the largest association in the United States with more than 1.4 million members and over 1,200 local boards of REALTORS® nationwide. NABOR® is structured to provide programs and services to its membership through various committees and the NABOR® Board of Directors, all of whose members are non-paid volunteers.

The term REALTOR® is a registered collective membership mark which identifies a real estate professional who is a member of the National Association of REALTORS® and who subscribe to its strict Code of Ethics.