

随着住房需求重新平衡, 卖家再次面临压力



2022 年 12 月 — 房地产市场在经历了最近的狂热时期后正在重新平衡。虽然房屋销售速度仍然如此之快, 但 Zillow 发现其他房屋在市场上停留的时间更长, 这意味着卖家必须建立有吸引力和竞争力的清单来吸引买家。

根据 Zillow 的研究, 9 月份挂牌的房屋通常会在 19 天后挂牌。这与大流行期间大部分时间的历史低点相去甚远, 当时房屋在上市一周后挂牌上市, 但比 2019 年 9 月快了 10 天。然而, 这只考虑了找到买家的房屋。查看所有待售房源, 截至 10 月中旬, 房屋在中位天数为 54 天, 比去年同期增加了 45%。

Zillow 高级经济学家 Nicole Bachaud 在一份新闻稿中表示: “去年, 卖家似乎可以以任何价格列出他们的房屋, 并在几天内看到多个报价高于标价。” “现在, 买家有一定的谈判能力, 卖家也面临压力。当买家以合适的价格找到合适的房子时, 他们仍然愿意购买, 这将为我们目前看到的价格下跌提供底线。但卖家需要做正确的事情来吸引这些买家的注意力——为他们的房屋定价具有竞争力, 并使他们的清单对在线购房者具有吸引力。尤其是在像今天这样瞬息万变的市场中, 与了解当地市场的经验丰富的代理商合作非常有价值。”

9 月份, 库存中值年龄比大流行前标准低 30%。如果库存年龄继续以这种速度增长, 估计到今年年底库存在市场上的中位数为 68 天。这将比大流行之前缩短一个多月。待售房屋在 2018 年和 2019 年底通常已上市 100 天。

根据 Zillow 的说法, 库存年龄的快速增长是因为买家需求的下降幅度大于新房源的下降幅度。随着抵押贷款利率上升和销售速度放缓, 买家主要由于负担能力障碍而退缩。房主不愿意出售并放弃可能约为 3% 的抵押贷款利率, 以便以今天的利率购买新房。

待处理天数和库存中位数年龄都在增长的市场表明需求正在全面放缓。其中许多市场, 如拉斯维加斯和得克萨斯州奥斯汀, 在去年的购买狂潮达到顶峰时都是最热门的市场之一。

一些市场的待处理天数保持在较低水平, 而库存年龄中值上升。这表明一部分房屋继续面临激烈的竞争。一个例子是圣路易斯, 那里的待处理天数通常保持在一周左右, 而库存的中位年龄已从今年春季的 9 天低点跃升至 40 天。