住宅需要のリバランスに伴い売り手に圧力がかかる

2022 年 12 月 — 住宅市場は、最近の熱狂的な時期を経て、バランスを取り戻しつつあります。売れ行きの良い住宅は依然として急速に売れていますが、Zillow は他の住宅が市場に長くとどまっていることを発見しました。

Zillow の調査によると、9 月に保留された住宅は通常、19 日後に保留されました。これは、パンデミックの多くの期間に住宅が市場に出て 1 週間後に保留になったときに見られた記録的な安値とはかけ離れていますが、2019 年 9 月よりも 10 日早くなっています。売りに出されているすべてのリストを見ると、10 月中旬の時点で住宅が市場に出回っている期間の中央値は 54 日で、前年比で 45% 増加しています。

Zillow のシニア エコノミスト、ニコール バショー氏はリリースで次のように述べています。「現在、買い手はある程度の交渉力を持っており、売り手はプレッシャーにさらされています。買い手はまだそこにいて、適切な価格で適切な家を見つけたときに喜んで購入します。これにより、現在見られる価格下落の下限が提供されます. しかし、売り手はこれらの買い手の注意を引き付けるために適切な対応を行う必要があります。競争力のある価格設定を行い、オンラインの住宅購入者にとって魅力的な物件にする必要があります。特に今日のように急速に変化する市場では、地元の市場を熟知している経験豊富なエージェントと協力することが重要です。」

9 月の在庫の平均年齢は、パンデミック前の基準を 30% 下回るものでした。在庫日数がこのペースで増加し続ける場合、在庫は年末までに中央値で 68 日市場に出回ると推定されます。それは、パンデミック前よりも1か月以上短いでしょう。2018 年末と 2019 年末の両方で、販売用住宅は通常 100 日間市場に出回っていました。

Zillow によると、在庫期間が急速に伸びているのは、新規出品の減少よりも購入者の需要の減少の方が深刻なためです。住宅ローンの金利が上昇し、販売ペースが鈍化しているため、買い手は主に手頃な価格のハードルのために撤退しています。住宅所有者は、現在の金利で新しい住宅を購入するために、おそらく 3% 程度の住宅ローン金利を売却して放棄することに消極的です。

保留までの日数と在庫の平均年齢の両方が伸びている市場は、需要が全体的に減速していることを示しています。ラスベガスやテキサス州オースティンなど、これらの市場の多くは、昨年の熱狂的な買いのピーク時に最も熱狂的だった.

一部の市場では、在庫の平均年齢が上昇している一方で、保留中の日数は低く抑えられています。これは、住宅のサブセットで引き続き激しい競争が見られることを示しています。その一例がセントルイスで、保留までの通常の日数は約 1 週間のままですが、在庫の平均年齢はこの春の最低の 9 日から 40 日に跳ね上がりました。

PROVIDENT TITLE COMPANY

SOURCE: The Title Report https://bit.ly/3tp1dFk