

주택 수요 재조정으로 판매자에 대한 압박



2022년 12월 — 주택 시장이 최근 열광적인 시기를 지나 재조정되고 있습니다. 주택 판매가 여전히 빠르게 진행되는 동안 Zillow는 다른 주택이 시장에 훨씬 더 오래 머물고 있다는 사실을 발견했습니다. 즉, 판매자는 구매자를 유치하기 위해 매력적이고 경쟁력 있는 목록을 구축해야 합니다.

Zillow 연구에 따르면 9월에 보류된 주택은 일반적으로 19일 후에 보류되었습니다. 이는 팬데믹 기간 동안 주택이 매물이 나온 지 일주일 만에 보류 상태가 된 기록적인 최저치와는 거리가 멀지만 2019년 9월보다 10일 더 빠릅니다. 그러나 이는 구매자를 찾은 주택만 고려한 것입니다. 모든 매물 목록을 살펴보면 주택은 10월 중순 기준 평균 54일 동안 시장에 나와 있었으며 이는 전년 대비 45% 증가한 수치입니다.

Zillow 수석 이코노미스트 Nicole Bachaud는 "작년에 판매자는 자신의 집을 어떤 가격으로든 나열할 수 있었고 며칠 내에 여러 제안이 목록 가격보다 높은 것을 볼 수 있었습니다."라고 발표했습니다. "이제 구매자는 협상력이 있고 판매자는 압박을 받고 있습니다. 구매자는 여전히 거기에 있으며 올바른 가격에 올바른 주택을 찾으면 기꺼이 구매합니다. 이는 현재 우리가 보고 있는 가격 하락에 대한 바닥을 제공할 것입니다. 그러나 판매자는 이러한 구매자의 관심을 끌기 위해 적절한 조치를 취해야 합니다. 즉, 집 가격을 경쟁력 있게 책정하고 목록을 온라인 홈쇼핑객에게 매력적으로 보이게 만들어야 합니다. 특히 오늘날과 같이 빠르게 변화하는 시장에서는 현지 시장을 잘 아는 경험 많은 에이전트와 일하는 것이 중요합니다."

9월 재고 평균 연령은 팬데믹 이전 기준보다 30% 낮았습니다. 재고 수명이 이 속도로 계속 증가한다면 재고는 연말까지 평균 68일 동안 시장에 출시될 것으로 추정됩니다. 그것은 대유행 이전보다 한 달 이상 단축될 것입니다. 매물 주택은 일반적으로 2018년과 2019년 말에 100일 동안 시장에 나와 있었습니다.

Zillow에 따르면 재고 연령의 급격한 증가는 구매자 수요의 감소가 신규 목록의 감소보다 더 깊기 때문입니다. 모기지 이자율이 상승하고 판매 속도가 둔화됨에 따라 구매자는 주로 경제성 장애물로 인해 뒤로 물러나고 있습니다. 주택 소유자들은 오늘날의 이자율로 새 집을 사기 위해 약 3%의 모기지 이자율을 팔고 포기하는 것을 꺼려합니다.

대기 일수와 재고 평균 연령이 모두 증가하고 있는 시장은 수요가 전반적으로 둔화되고 있음을 나타냅니다. 라스베이거스와 텍사스주 오스틴과 같은 많은 시장은 작년 구매 열풍이 절정에 달했을 때 가장 뜨거운 시장 중 하나였습니다.

일부 시장에서는 보류 기간이 낮게 유지되는 반면 평균 재고 연령은 상승했습니다. 이것은 주택의 하위 집합이 계속해서 강력한 경쟁을 하고 있음을 나타냅니다. 예를 들어 St. Louis에서는 보류까지의 일반적인 일수가 약 1주일