

## 淡季不淡，大西雅图地区的独立屋买家面临激烈竞争

西雅图疯狂的房屋销售市场在 12 月略微降温，价格持平，买家依然竞争激烈，因为潜在卖家推迟将房屋推向市场，导致供应短缺。

根据西北多家住宅销售服务公司(NWMLS)发布的数据，11 月份金县和斯诺霍米什县的独立屋住宅销售中间价上涨了约 1%，皮尔斯县下降了约 1%。这与今年春季和夏季的剧烈起伏相比相对平静。比如金县的房价在 4 月至 5 月间下跌了 6%，5 月至 6 月之间上涨了 8%。

在金县、皮尔斯和斯诺霍米什郡，12 月份新房上市数量低于 11 月，上市房屋的数量延续了自 8 月份以来的下降趋势。在金县，12 月新上市数量比 11 月下降了约 18%。2020 年 12 月新上市房屋总数比 2019 年 12 月增加了约 300 套。

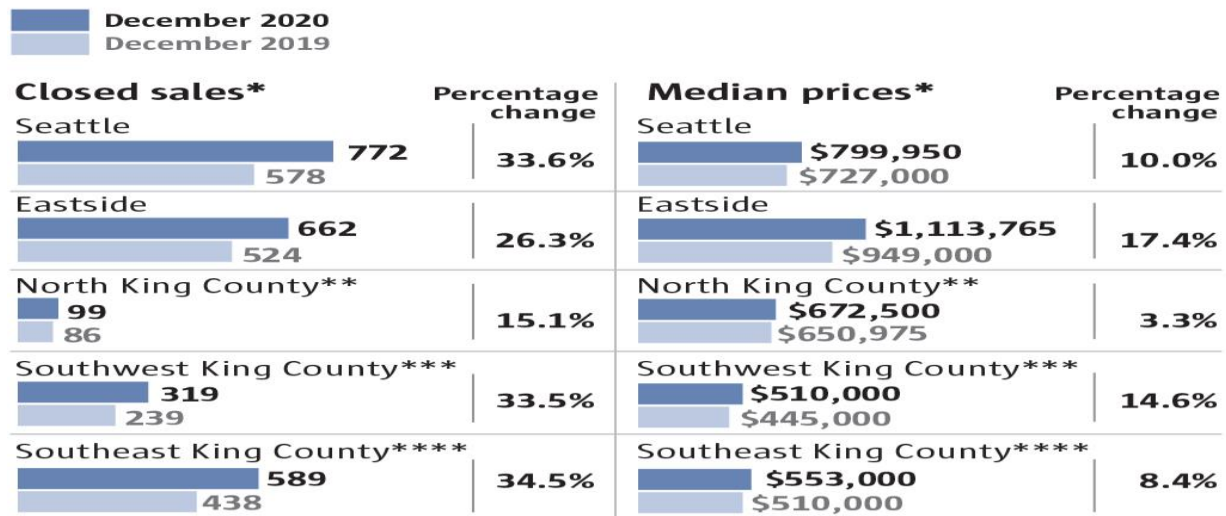
尽管疫情大流行造成了经济损失，但房屋价值仍比 2019 年上升。去年 12 月，金县住宅中位数售价为 74 万美元，同比 2019 年增长 10%。斯诺霍米什县的销售中间价达到 573,495 美元，皮尔斯县达到 439,000 美元，分别上涨了 12%和 17%。

温德米尔 (Windermere) 房地产公司首席经济学家马修 加德纳 (Matthew Gardner) 表示，在整个大西雅图地区，因为房屋市场供应匮乏，买家一房难求。

据 Zillow 报道，西雅图地区的房屋在上月上市 7 天后，就处于 Pending 待定状态（表明卖方接受了报价），而 2019 年同一时间为 18 天。

在金县、皮尔斯和斯诺霍米什郡，12 月市场上房屋数量都低于一年前。但西雅图是一个例外，西雅图上市房源数量增加了 17%。

## December home sales in King County



\*Not including Vashon Island

\*\*Shoreline, Lake Forest Park, Kenmore

\*\*\*Burien, Tukwila, Des Moines, Normandy Park, SeaTac, Federal Way, Kent (west)

\*\*\*\*Renton, Kent (east), Auburn, Maple Valley, Black Diamond, Enumclaw

Source: Northwest Multiple Listing Service

THE SEATTLE TIMES

因为疫情在家上班和上学的要求，购房者继续寻找更大的房屋，和更大的室外空间，因为他们花更多的时间在家里。

"他们想要有家庭办公室，家庭会议室，一个家庭健身房，让收养的狗可以在院子里跑，有孩子的家庭需要更大的房子来满足游戏和学习的要求。

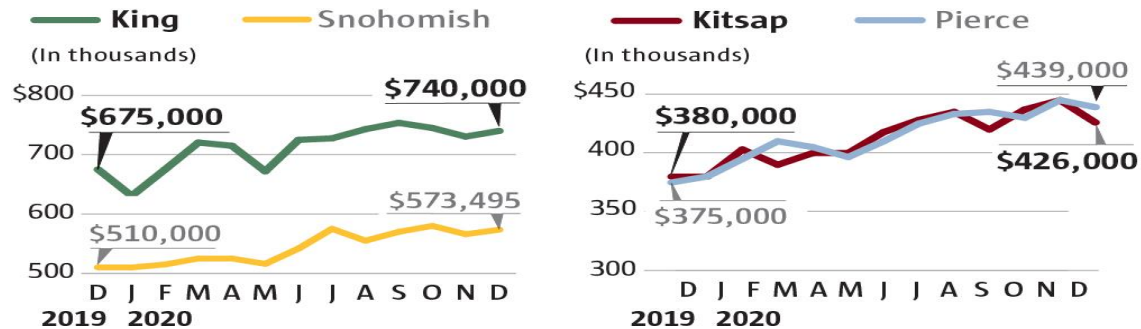
购房者不一定走很远，但确实走的远了一些。根据退伍军人联合房屋贷款部的数据，在西雅图地区获得退伍军人事务部贷款的买家中，52%的人搬到价格更便宜的区域，但其中绝大多数仍留在大西雅图区。

市场确实看到了冬季的典型嘘声。与11月相比，12月份金县的销售额下降了19%，斯诺霍米什县下降了18%。

## Home price activity

Monthly median sales prices for single-family homes in the central Puget Sound region. Median is the price at which half sold for more, half sold for less.

### SINGLE-FAMILY HOMES (Includes town homes)



Source: Northwest Multiple Listing Service

THE SEATTLE TIMES

皮尔斯县（Pierce County）今年市场一直狂热，因为买家会寻找更多经济适用房，但最终还是看到了一些放缓的迹象。

与去年 11 月相比，12 月销量下降了约 24%，为 2020 年降幅最大的一个月。与 11 月相比，皮尔斯县的中间价下跌了约 1%，从 \$445,000 美元降至 \$439,000 美元。

据 Redfin，奥林匹亚 Olympia 和塔科马 Tacoma 是两个最具竞争力的大都市区。

圣诞节和新年并不是每个人都在假期休息。在东区的一些地区，"没有典型的假日放缓"，12 月新年期间依然有许多房子上市。

由于供应量薄，很多经纪人忙着寻求取消的房源，试图通过更多途径找到房子上市，很多人都有收到经纪公司写来的信，询问他们是否有兴趣出售。

在房价增长方面，东区表现优于金县其他地区，房价中位数比 2019 年上涨了 17%。中间价从\$949,000 美元上升至 110 万美元。

西雅图北部的购房者也面临着激烈的竞争。

去年 12 月，斯诺霍米什县的购房者发现市场上的房源数量比一年前减少了 65%，降幅比皮尔斯县或金县要大。

在这三个县中，斯诺霍米什的库存量最低，库存的多少是衡量出售房屋所需时间的重要指标。通常 11 月和 12 月库存都会下降。目前的低库存导致市场上的房屋都会很快出售。三个县中，上市的房屋在短时间内就销售一空，在市场上房屋滞留的时间将少于过去四年的任何时间。在斯诺霍米什县，卖掉需要一周左右的时间，而在金县和皮尔斯县，卖掉需要一到两周。自 2016 年以来到 2019 年，斯诺霍米什县需要至少一个月。

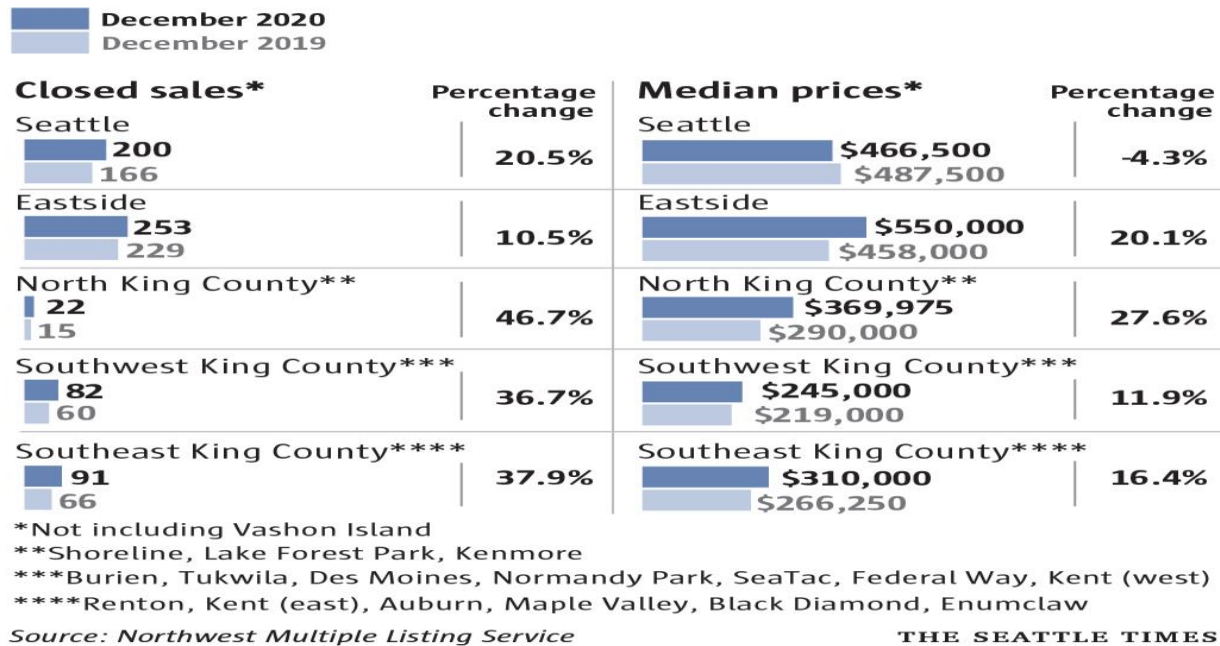
一个房子上市后，两天之内看房者络绎不绝，一些购房者愿意支付现金，最后只有一个幸运者买到。

温德米尔经济学家加德纳说，尽管存在一些挥之不去的不确定性，但斯诺霍米什郡的住房市场并没有受到波音公司宣布将在南卡罗来纳州合并 787 装配的显著影响。加德纳说："如果有人在波音公司丢了工作，又找不到工作，那么卖掉他们的家就不是什么问题了。

## **2020 公寓市场**

2021 年大家继续关注在家工作的政策，以及上班人员一周需要去单位几次。在金县，公寓市场也说明了在疫情期间买家对更多空间的渴望的另一面。

## December condo sales in King County



与去年同期相比，12月公寓上市数量在东区增加了44%，而西雅图的上市数量增加了72%。

东区公寓价格中位数上涨20%，但西雅图下跌4%。（不过，Condo购物者并没有完全找到便宜货：西雅图公寓中位数售价为\$466,500美元。

鉴于目前的需求，在西雅图卖出独立屋住宅需要大约三周的时间。对于城市中的公寓来说，这需要三个月的时间也仍然卖不出去。