

## Knoxville, TN (37932) Real Estate Market Update: Buy & Hold Strategy

**Overall Market Condition: Seller's Market** The Knoxville 37932 area is currently operating in a **seller's market**. For buy-and-hold investors, this indicates competitive conditions and tight supply, though a slight softening in median sold prices suggests some room for negotiation on the right properties.

### Key Performance Indicators:

- **Inventory Levels:** Supply is highly constrained. There is currently just **1.91 months of inventory** available, which represents an 11.16% decrease month-over-month.
- **Property Values vs. Sold Prices:** The median list price is currently high at 615,000\*\*, *while the actual median sold price is lower at* **569,411** (representing a 2.25% decrease month-over-month). The median estimated property value is tracking at \$532,080. This gap between listing expectations and actual closed deals indicates that sellers may be overreaching, allowing savvy investors to acquire properties below the initial asking price.
- **Speed of Sales:** Homes are moving at a moderate to fast pace, with a median of **29 days in RPR**.
- **Competitive Bidding:** Despite the gap between overall list and sold prices, the deals that do close remain highly competitive. Properties are currently closing slightly above asking at a sold-to-list price ratio of **100.3%**.

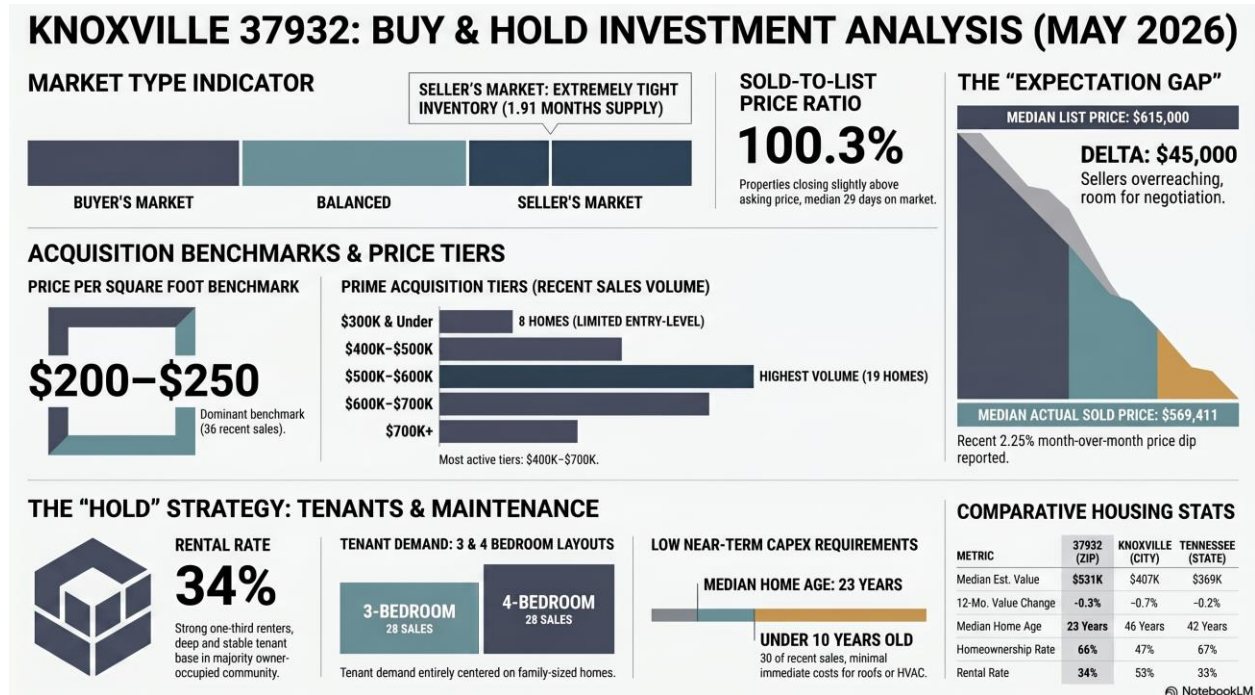
### What Buy-and-Hold Investors Need to Know:

- **Renter Demographics & Market Stability:** The area boasts a healthy mix of homeowners and renters, with an **ownership rate of 66% and a rental rate of 34%**. This one-third renter population indicates a solid, active tenant base for long-term landlords, while still maintaining the neighborhood stability and pride of ownership typically associated with majority owner-occupied communities.
- **Target Acquisition Price Points:** The highest volume of recently sold homes falls in the **500K–600K range (19 homes)**, closely followed by the 400K–500K (17 homes) and 600K–700K (17 homes) tiers. Investors looking for entry-level price points will find very limited inventory, as only 8 homes sold below \$300K recently.
- **Ideal Property Sizes and Layouts for Tenants:**
  - Tenant demand strongly favors family layouts: **3-bedroom (28 homes) and 4-bedroom (28 homes)** properties completely dominate the market.
  - In terms of square footage, the highest sales volume is split between smaller properties **under 1,800 sq. ft. (15 homes)** and very large properties between **3,000 and 3,200 sq. ft. (14 homes)**.
- **Capital Expenditures (CapEx) Planning:** The housing stock in this area is relatively young, with a **median home age of 23 years**. More importantly, the overwhelming majority of recently sold properties are **under 10 years old (30 homes)**. For buy-and-hold investors, acquiring these newer builds translates to minimal near-term CapEx

requirements (such as replacing roofs, plumbing, or HVAC systems), ensuring highly predictable operating expenses.

- Price Per Square Foot:** When underwriting potential acquisitions and calculating projected rents, investors should note that the vast majority of homes are selling between **\$200 and \$250 per square foot (35 homes)**.

**Summary for Long-Term Investors:** The Knoxville 37932 market is a robust, newer-build community that is highly attractive for a stable buy-and-hold strategy. While it remains a tight seller's market with just 1.91 months of inventory, the recent 2.25% drop in the median sold price to \$569,411 presents an acquisition window. To maximize long-term returns and minimize maintenance costs, investors should target newer 3-to-4-bedroom homes (under 10 years old) to appeal to the area's strong 34% renter base, ensuring purchases make sense against the standard 200–250 per square foot benchmark.



## テネシー州ノックスビル (37932) 不動産市場最新情報：バイ・アンド・ホールド (長期保有) 戦略

全体的な市場状況：売り手市場 ノックスビルの 37932 エリアは現在、売り手市場で推移しています。バイ・アンド・ホールド投資家にとっては、競争が激しく供給が逼迫している状態を示していますが、売却価格の中央値がわずかに軟化していることから、適切な物件であれば価格交渉の余地があることがうかがえます。

### 主要業績評価指標 (KPI)：

- **在庫水準**：供給は非常に限られています。現在の在庫はわずか **1.91** ヶ月分で、前月比で **11.16%** の減少を示しています。
- **物件価値と売却価格**：現在の希望価格 (リスト価格) の中央値は **615,000** ドルと高水準ですが、実際の売却価格の中央値は **569,411** ドル (前月比 **2.25%** 減) と低くなっています。推定物件価値の中央値は **532,080** ドルで推移しています。この希望価格と実際の成約価格とのギャップは、売り手がやや強気すぎる可能性を示しており、賢明な投資家にとっては当初の希望価格を下回る価格で物件を取得できるチャンスがあります。
- **販売スピード**：住宅の動きは中程度から速いペースで、RPR の物件掲載日数 (中央値) は **29** 日です。
- **競争力のある入札**：全体的な希望価格と売却価格にギャップがあるにもかかわらず、成約に至る取引の競争率は依然として高いままです。物件は現在、希望価格をわずかに上回る、売却価格対希望価格比率 **100.3%** で取引を終えています。

### 長期保有投資家が知っておくべきこと：

- **テナントの属性と市場の安定性**：この地域は持ち家と賃貸のバランスが良く、持ち家率は **66%**、賃貸率は **34%** です。この約 **3** 分の **1** を占める賃貸層は、長期保有の家主にとって堅実で活発なテナント基盤が存在することを示しています。同時に、持ち家が過半数を占めるコミュニティに特有の、近隣地域の安定性と持ち家に対する誇りも維持されています。
- **ターゲットとなる取得価格帯**：最近売却された住宅の取引量が最も多いのは **50** 万ドル～**60** 万ドルの価格帯 (**19** 戸) で、次いで **40** 万～**50** 万ドル (**17** 戸) と **60** 万～**70** 万ドル (**17** 戸) の層が続きます。最近 **30** 万ドル未満で売却された住宅はわずか **8** 戸 (**20** 万～**30** 万ドルが **3** 戸、**20** 万ドル未満が **5** 戸) であり、エントリーレベルの価格帯を求める投資家にとって在庫は非常に限られています。
- **テナントに理想的な物件サイズと間取り**：

- テナントの需要はファミリー向けの間取りを強く好んでおり、3 ベッドルーム (28 戸) と 4 ベッドルーム (28 戸) の物件が市場を完全に独占しています。
- 面積 (平方フィート) に関しては、売上の大部分が 1,800 平方フィート未満 (15 戸) の比較的小さな物件と、3,000~3,200 平方フィート (14 戸) の非常に大きな物件に二分されています。
- **資本的支出 (CapEx) の計画** : この地域の住宅ストックは比較的新しく、**住宅築年数の中央値は 23 年**です。さらに重要なのは、最近売却された物件の圧倒的多数が築 10 年未満 (30 戸) であることです。バイ・アンド・ホールド投資家にとって、これらの新しい物件を取得することは、近い将来の CapEx 要件 (屋根、配管、HVAC システムの交換など) が最小限に抑えられることを意味し、非常に予測可能な運営費用を確保できます。
- **平方フィートあたりの単価** : 潜在的な物件取得の審査と予想賃料の計算を行う際、投資家は大多数の住宅が平方フィートあたり 200~250 ドル (35 戸) で売却されていることに留意する必要があります。

**長期投資家向けのまとめ** : ノックスビル 37932 の市場は、安定的で長期的なバイ・アンド・ホールド戦略にとって非常に魅力的な、比較的新しい住宅が多い堅調なコミュニティです。在庫がわずか 1.91 ヶ月分という厳しい売り手市場であることに変わりはありませんが、売却価格の中央値が最近 2.25% 下落して 569,411 ドルになったことは、取得のチャンス (ウィンドウ) を示しています。長期的なリターンを最大化し、メンテナンス費用を最小限に抑えるために、投資家は築浅 (築 10 年未満) の 3~4 ベッドルームの住宅をターゲットにして、この地域の 34% を占める強力な賃貸層にアピールすべきです。また、平方フィートあたり 200~250 ドルの標準的なベンチマークに照らし、購入金額が理にかなっているかを確認してください。

# ノックスビル 37932 : バイ・アンド・ホールド投資分析 (2026年5月)

市場タイプ指標: 売り手市場

買い手市場

売り手市場

1.91ヶ月分

在庫は1.91ヶ月分と非常に厳しく、供給が需要を大幅に下回っています。

100.3%

売却価格対希望価格比率: 100.3%。物件は希望価格をわずかに上回って成約しており、掲載期間の中央値は29日です。



## 「ホールド (保有)」戦略: テナントとメンテナンス

賃貸率: 34%、持ち家が過半数を占めるコミを上げるコミュニティにおいて、3分の1を占める確固された安定したテナント基盤が存在します。

テナント需要: 3ベッドルームと4ベッドルームの間取り。最近の販売のうち3ベッドルームと4ベッドルームがそれぞれ28件ずつあり、需要は完全にファミリーサイズに集中しています。

低い近い将来のCapEx要件。住宅築年数中央値は23年ですが、最近の販売のうち30件は築10年未満であり、屋根やHVACの差し迫った修繕費用は最小限です。

## 取得のベンチマークと価格帯



平方フィートあたりの単価ベンチマーク: \$200-\$250

最近の販売36件に基づく主要な価格指標です。

## 最も活発な価格帯: 40万ドル~70万ドル



希望価格: \$615,000



実際の売却価格: \$569,411

## 「期待値のギャップ」

売り手の強気な姿勢により45,000ドルの差額が生じていますが、最近では前月比2.25%の価格下落も報告されており、交渉の余地があります。

## 住宅統計の比較

指標	37932 (ZIP)	ノックスビル (CITY)	テネシー州 (STATE)
推定価値中央値	\$531K	\$407K	\$369K
12ヶ月の価値変動	-0.3%	-0.7%	-0.2%
住宅築年数中央値	23年	46年	42年
持ち家率	66%	47%	67%
賃貸率	34%	53%	33%