



ATTOM:几乎所有市场的卖家利润都在增长

MAR 2023 — ATTOM 发布了 2022 年年底美国房屋销售报告, 该报告显示, 全国房屋销售商在 2022 年的典型销售中实现了 112,000 美元的利润, 比 2021 年的 92,500 美元增长了 21%, 比两年前的 63,000 美元增长了 78%。

尽管去年下半年市场放缓, 但从 2021 年到 2022 年, 98% 的房地产市场的利润都出现了增长, 并有足够的数据可供分析。根据 ATTOM 的数据, 基于购买和转售价格中值的最新全国利润数据创下至少自 2008 年以来的最高水平。

2022 年中位价房屋销售的利润为 112,000 美元, 与原始购买价格相比, 投资回报率 (ROI) 为 51.4%, 高于去年的 44.6%

和 2020 年的 32.8% 相比。最新的利润率也代表了至少自 2008 年以来的高点。

ATTOM 市场情报执行副总裁 Rick Sharga 在一份新闻稿中表示: “房屋销售商的利润似乎很可能在 2022 年达到这个周期的顶峰。” “自 1 月至 10 月抵押贷款利率翻了一番以来, 中位数价格逐月下降, 并且可能在 2023 年全国许多市场进一步下降, 从而降低房屋卖家的盈利能力。”

全国范围内的原始利润和投资回报率连续 11 年提高, 随着全国房价中值上涨 10% 至 330,000 美元, 2022 年再次飙升, 再创年度纪录。

但与此同时, 利润增长速度低于 2021 年, 反映出该国长达十年的房地产繁荣停滞不前的一年。由于房屋抵押贷款利率翻了一番、消费者价格通胀飙升至 40 年来的高位以及股市暴跌, 全国房屋价值中值比去年下半年下降了 8%。

这些力量削减了潜在购房者的负担能力, 产生了多重不利因素, 有可能进一步侵蚀房地产市场, 减少需求并可能压低卖家利润。在过去 10 年中有 8 年增长之后, 去年的总销售额有所下降。

历史性的卖房者收益

随着大多数市场再次创下新高, 超过一半的国家的房价至少上涨了 10%。2022 年房价中值上涨 10%, 再创年度新高 330,000 美元。

在分析的 157 个大都市中, 有 153 个 (97%) 的典型房价在 2022 年达到新高, 包括纽约、洛杉矶、芝加哥、达拉斯和休斯顿。

全国 90% 的利润率增长

从 2021 年到 2022 年, 157 个都市区中有 141 个 (90%) 的典型房屋销售利润率有所提高。发生这种情况是因为 2022 年全国销售价格上涨了 10%, 超过了最近卖家最初购买房屋时支付的 5% 的涨幅。

房屋销售商的任期仍接近 10 年低点

第四季度售房者拥有房屋的平均年限为 5.85 年, 低于上一季度的 5.96 年和 2021 年第四季度的 6.05 年。最新数据是自 2012 年以来第三短的平均房屋持有期。在人口至少 200,000 且数据充足的 107 个都市区中, 有 77 个 (72%) 的平均卖家任期同比下降。

现金销售额创九年来新高

在全国范围内, 全现金购买占 36.1%, 占 2022 年单户住宅和公寓销售的三分之一。最新的百分比是 2013 年以来的最高水平, 高于 2021 年的 34.4% 和 2020 年的 22.7%, 尽管仍低于 2011 年和 2012 年 38.5% 的峰值。

贷款人拥有的止赎购买量处于至少 17 年来的最低水平

2022 年, 向贷方出售的止赎房屋仅占 1.2%, 即每 87 套单户住宅销售中就有一套——这是至少自 2005 年以来的最低水平。2022 年的这一数字低于 2021 年销售额的 1.5%, 即每 68 套中就有一套, 而 2020 年为 3.6%, 即二十八分之一。

机构投资在 2022 年下降

全国机构投资者占 6.5%, 即 2022 年美国每 15 套单户住宅和公寓销售中就有一套。最新数字低于 2021 年的 8.1%, 但仍是 2020 年 2.9% 水平的两倍多。

FHA 销售额处于 15 年来的最低点

在全国范围内, 使用联邦住房管理局 (FHA) 贷款的买家占 7.5%, 即 2022 年购买的每 13 个单户住宅和公寓中就有一个。这一比例从 2021 年的 8.3% 和 2020 年的 11.8% 降至最低点自 2007 年以来。

使用 FHA 贷款进行购买的比例最高的都市区是加利福尼亚州贝克斯菲尔德 (占销售额的 18.9%); 加利福尼亚州维萨利亚 (18.3%); 加利福尼亚州默塞德 (17.7%); 马里兰州黑格斯敦 (15.8%) 和加利福尼亚州莫德斯托 (15.6%)。