ATTOM: 住宅販売業者の利益はほぼすべての市場で上昇

MAR 2023 — ATTOM は 2022 年末の米国住宅販売レポートを発表しました。これは、全国の住宅販売業者が 2022 年の典型的な販売で 112,000 ドルの利益を実現したことを示しています。これは、2021 年の 92,500 ドルから 21% 増加し、2 年前の 63,000 ドルから 78% 増加しています。

昨年下半期の市場の減速にもかかわらず、分析するのに十分なデータがある住宅市場の 98% で、2021 年から 2022 年にかけて利益が増加しました。ATTOM によると、購入価格と再販売価格の中央値に基づく最新の全国的な利益額は、少なくとも 2008 年以来の最高水準を記録しています。

2022 年の住宅販売の中央値での 112,000 ドルの利益は、元の購入価格と比較して 51.4% の投資収益率 (ROI) を表し、昨年の 44.6% から上昇しました。2020 年の 32.8% から。最新の利益率も、少なくとも 2008 年以来の最高点を表しています。

ATTOM の市場情報担当エグゼクティブ バイスプレジデントである Rick Sharga 氏は、リリースで次のように述べています。「住宅ローン金利が1月から10月にかけて倍増して以来、価格の中央値は毎月下落しており、2023年には全国の多くの市場でさらに下落する可能性が高く、住宅販売業者の収益性が低下する可能性があります。」

純利益と ROI の両方が 11 年連続で全国的に改善され、全国の住宅価格の中央値が 10% 上昇して 330,000 ドルになり、2022 年には再び急上昇しました。

しかし同時に、利益は 2021 年よりも遅いペースで増加しました。これは、国の 10 年にわたる住宅ブームが失速した年を反映しています。住宅ローン金利が 2 倍になり、消費者物価が 40 年ぶりの高水準に上昇し、株式市場が暴落したため、全国の住宅価格の中央値は昨年下半期に 8% 下落しました。

これらの力は、潜在的な住宅購入者が購入できる金額を削減し、住宅市場をさらに侵食する恐れのある複数の逆風を生み出し、需要を減らし、売り手の利益を押し下げる可能性があります. 昨年の総売上高は、過去 10 年間のうち 8 年間で増加した後、減少しました。

歴史的な住宅販売者の利益

ほとんどの市場が再び最高値を更新したため、価格は国の半分以上で少なくとも 10% 上昇しました。住宅価格の中央値は 2022 年に 10% 上昇し、史上最高の 330,000 ドルに達しました。

2022 年の典型的な住宅価格は、ニューヨーク、ロサンゼルス、シカゴ、ダラス、ヒューストンなど、分析対象の 157 都市のうち 153 都市 (97%) で新たなピークに達しました。

全国の 90% で利益率が向上

一般的な住宅販売の利益率は、2021 年から 2022 年にかけて、157 都市圏のうち 141 都市 (90%) で改善しました。これは、2022 年の全国的な販売価格の 10% の上昇が、最近の売り手が最初に家を購入したときに払っていた 5% の上昇を上回ったときに起こりました。

住宅販売業者の在職期間は 10 年ぶりの低水準にとどまる

第 4 四半期に住宅を売却した住宅販売者の住宅所有期間は平均 5.85 年で、前四半期の 5.96 年から、また 2021 年の第 4 四半期の 6.05 年から減少しました。最新の数字は、2012 年以来 3 番目に短い住宅販売者の平均在職期間を表しています。少なくとも 200,000 の人口と十分なデータを持つ 107 の大都市圏の 77、または 72% で、平均的な売り手在職期間は前年比で減少しました。

9年ぶりの現金売上高

全国的に、すべて現金での購入は 36.1% を占め、2022 年の一戸建て住宅およびコンドミニアムの売上の 3 分の 1 を占めています。最新の割合は 2013 年以来最高で、2021 年の 34.4% および 2020 年の 22.7% から上昇していますが、2011 年と 2012 年の 38.5% のピークからはまだ離れています。

貸し手所有の差し押さえ購入は、少なくとも 17 年間で最低レベル

貸し手への差し押さえ販売はわずか 1.2%、つまり 2022 年の一戸建て住宅販売の 87 件に 1 件を占めました。これは、少なくとも 2005 年以来の最低水準です。2020 年には 3.6%、つまり 28 人に 1 人です。

機関投資は2022年に減少

全国の機関投資家は 6.5%、つまり 2022 年に米国で販売された一戸建て住宅およびコンドミニアムの 15 件に 1 件を占めました。最新の数字は 2021 年の 8.1% から減少しましたが、2020 年の 2.9% レベルの 2 倍以上でした。

FHAの売上は15年ぶりの低水準

全国的に、連邦住宅局 (FHA) ローンを使用する購入者は 7.5%、つまり 2022 年に一戸建て住宅およびコンドミニアムを購入する 13 件に 1 件を占めました。これは 2021 年の 8.3% から、2020 年の 11.8% から最低点まで低下しました。2007年以来。

FHA ローンによる購入の割合が最も高い大都市圏は、カリフォルニア州ベーカーズフィールド (売上高の 18.9%) でした。バイセイリア、カリフォルニア州 (18.3%)。カリフォルニア州マーセド (17.7%)。メリーランド州ヘイガーズタウン (15.8%) とカリフォルニア州モデスト (15.6%)。

PROVIDENT TITLE COMPANY

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