



ATTOM: 거의 모든 시장에서 주택 판매자 이익 증가

MAR 2023 — ATTOM은 2022년 연말 미국 주택 판매 보고서를 발표했는데, 이 보고서에 따르면 전국 주택 판매자는 2022년 일반 판매에서 \$112,000의 이익을 실현했으며, 이는 2021년 \$92,500에서 21%, 2년 전 \$63,000에서 78% 증가한 것입니다.

지난해 하반기 시장 침체에도 불구하고 분석할 충분한 데이터가 있는 주택 시장의 98%에서 2021년부터 2022년까지 이익이 증가했다. ATTOM에 따르면 중간 구매 및 재판매 가격을 기준으로 한 최신 전국 이익 수치는 최소 2008년 이후 최고 수준을 기록했습니다.

2022년 중간 가격 주택 판매로 인한 \$112,000의 이익은 원래 구매 가격에 비해 51.4%의 투자 수익(ROI)을 나타냈으며, 이는 작년의 44.6%에서 증가한 것입니다.

그리고 2020년에는 32.8%에서. 최근 이익 마진도 최소 2008년 이후 최고점을 나타냈습니다.

ATTOM의 시장 인텔리전스 부사장인 Rick Sharga는 "2022년 이 주기 동안 주택 판매자 이익이 정점에 달했을 가능성이 매우 높습니다."라고 말했습니다. "1월에서 10월 사이에 모기지 금리가 두 배로 오른 이후 중간 가격은 매월 하락했으며 2023년에는 전국의 많은 시장에서 더 하락할 가능성이 있어 주택 판매자의 수익성이 감소할 것입니다."

미가공 이익과 ROI는 모두 11년 연속 전국적으로 개선되었으며, 2022년에는 전국 중간 주택 가격이 10% 증가한 \$330,000로 다시 급증했습니다. 이는 또 다른 연간 기록입니다.

그러나 동시에 이익은 2021년보다 더 느린 속도로 증가했는데, 이는 10년 동안 지속된 주택 붐이 정체된 해를 반영합니다. 주택 담보 대출 금리가 두 배로 뛰고 소비자 물가 상승률이 40년 만에 최고치로 치솟았으며 주식 시장이 폭락하면서 전국 중간 주택 가치는 작년 하반기에 비해 8% 하락했습니다.

이러한 힘은 잠재적인 주택 구매자가 감당할 수 있는 금액을 삭감하고 주택 시장을 더욱 침식할 위험이 있는 여러 역풍을 일으켜 수요를 줄이고 잠재적으로 판매자 이익을 떨어뜨립니다. 지난해 총 매출은 지난 10년 중 8년 동안 증가한 후 감소했습니다.

역사적인 주택 판매자 이익

대부분의 시장이 다시 새로운 최고치를 기록함에 따라 전국 절반 이상에서 가격이 최소 10% 상승했습니다. 중간 주택 가격은 2022년에 10% 상승하여 사상 최고인 \$330,000를 기록했습니다.

2022년의 일반적인 주택 가격은 뉴욕, 로스앤젤레스, 시카고, 댈러스, 휴스턴을 포함하여 분석된 157개 대도시 중 153개(97%)에서 새로운 정점에 도달했습니다.

전국 90%의 이익 마진 증가

157개 대도시 지역 중 141개 지역(90%)에서 2021년부터 2022년까지 일반적인 주택 판매에 대한 이익 마진이 개선되었습니다. 2022년 전국 판매 가격의 10% 상승이 최근 판매자가 처음 주택을 구입했을 때 지불한 5% 인상을 넘어섰기 때문입니다.

주택 판매자 임기는 10년래 최저치에 근접

4분기에 판매된 주택 판매자의 평균 주택 소유 기간은 5.85년으로 전 분기의 5.96년과 2021년 4분기의 6.05년보다 감소했습니다. 최근 수치는 2012년 이후 세 번째로 짧은 평균 주택 보유 기간을 나타냅니다. 평균 판매자 보유 기간은 인구가 200,000명 이상이고 데이터가 충분한 107개 대도시 지역 중 77개(72%)에서 전년 대비 감소했습니다.

9년 만에 최고 현금 판매

전국적으로 2022년 전체 현금 구매는 36.1%, 즉 3건의 단독 주택 및 콘도 판매 중 하나를 차지했습니다. 2011년과 2012년의 38.5% 정점에는 여전히 미치지 못합니다.

최소 17년 동안 최저 수준으로 대출 기관 소유 압류 구매

대출 기관에 대한 압류 판매는 2022년에 단 1.2% 또는 87개의 단독 주택 판매 중 하나를 차지했는데 이는 최소 2005년 이후 최저 수준입니다. 2020년에는 3.6%, 즉 28분의 1입니다.

2022년 기관 투자 감소

2022년 미국 단독주택·콘도 매매 15건당 1건에 해당하는 전국 기관투자자의 비중은 6.5%였다. 최근 수치는 2021년 8.1%보다 낮아졌지만 여전히 2020년 2.9% 수준의 2배 이상이다.

FHA 대출 15년 만에 최저

전국적으로 FHA(Federal Housing Administration) 대출을 사용하는 구매자는 2022년 단독 주택 및 콘도 구매 13개 중 하나인 7.5%를 차지했습니다. 이는 2021년 8.3%, 2020년 11.8%에서 최저점으로 감소했습니다. 2007년부터.

FHA 대출로 이루어진 구매 비율이 가장 높은 대도시 지역은 캘리포니아주 베이커스필드(대출의 18.9%)였습니다. 캘리포니아주 비살리아(18.3%); 캘리포니아 머세드(17.7%); 메릴랜드주 헤이거스타운(15.8%) 및 캘리포니아주 모데스토(15.6%).