



ATTOM: LỢI NHUẬN CỦA NGƯỜI BÁN NHÀ TĂNG Ở HẦU HẾT CÁC THỊ TRƯỜNG

MAR 2023 — ATTOM đã công bố Báo cáo doanh số bán nhà tại Hoa Kỳ cuối năm 2022, trong đó cho thấy những người bán nhà trên toàn quốc đã thu được lợi nhuận 112.000 đô la cho một lần bán thông thường vào năm 2022, tăng 21% so với 92.500 đô la vào năm 2021 và tăng 78% so với 63.000 đô la hai năm trước.

Bất chấp sự suy thoái của thị trường trong nửa cuối năm ngoái, lợi nhuận đã tăng từ năm 2021 đến năm 2022 ở 98% thị trường nhà đất có đủ dữ liệu để phân tích. Theo ATTOM, con số lợi nhuận mới nhất trên toàn quốc, dựa trên giá mua và bán lại trung bình, đánh dấu mức cao nhất kể từ ít nhất là năm 2008.

Lợi nhuận 112.000 đô la từ việc bán nhà có giá trung bình vào năm 2022 thể hiện tỷ lệ hoàn vốn đầu tư (ROI) 51,4% so với giá mua ban đầu, tăng từ 44,6% vào năm ngoái

và từ 32,8% vào năm 2020. Tỷ suất lợi nhuận mới nhất cũng đạt mức cao ít nhất kể từ năm 2008.

Rick Sharga, phó chủ tịch điều hành bộ phận tình báo thị trường tại ATTOM, cho biết: “Có vẻ như lợi nhuận của người bán nhà đạt đỉnh trong chu kỳ này vào năm 2022. “Giá trung bình đã giảm hàng tháng kể từ khi lãi suất thế chấp tăng gấp đôi từ tháng 1 đến tháng 10 và có khả năng giảm hơn nữa ở nhiều thị trường trên toàn quốc vào năm 2023, làm giảm lợi nhuận cho người bán nhà.”

Cả lợi nhuận thô và ROI đều được cải thiện trên toàn quốc trong 11 năm liên tiếp, tăng trở lại vào năm 2022 khi giá nhà trung bình trên toàn quốc tăng 10% lên 330.000 USD – một kỷ lục hàng năm nữa.

Tuy nhiên, đồng thời, lợi nhuận tăng với tốc độ chậm hơn so với năm 2021, phản ánh một năm mà sự bùng nổ nhà ở kéo dài một thập kỷ của quốc gia bị đình trệ. Giá trị nhà trung bình trên toàn quốc đã giảm 8% trong nửa cuối năm ngoái khi tỷ lệ thế chấp mua nhà tăng gấp đôi, lạm phát giá tiêu dùng tăng vọt lên mức cao nhất trong 40 năm và thị trường chứng khoán sụt giảm.

Những lực lượng đó cắt giảm số tiền mà người mua nhà tiềm năng có thể chi trả, tạo ra nhiều cơn gió ngược có nguy cơ làm xói mòn thêm thị trường nhà ở, cắt giảm nhu cầu và có khả năng đẩy lợi nhuận của người bán xuống. Tổng doanh thu năm ngoái đã giảm sau khi tăng 8 trong 10 năm trước.

LỢI NHUẬN LỊCH SỬ CỦA NGƯỜI BÁN NHÀ

Giá đã tăng ít nhất 10 phần trăm trong hơn một nửa đất nước khi hầu hết các thị trường lại đạt mức cao mới. Giá nhà trung bình tăng 10 phần trăm vào năm 2022, đạt mức cao nhất mọi thời đại hàng năm khác là \$330.000.

Giá nhà điển hình vào năm 2022 đạt mức cao nhất mới ở 153 trong số 157 thành phố lớn được phân tích (97%), bao gồm New York, Los Angeles, Chicago, Dallas và Houston.

TỶ SUẤT LỢI NHUẬN TĂNG Ở 90% QUỐC GIA

Tỷ suất lợi nhuận trên doanh số bán nhà thông thường được cải thiện từ năm 2021 đến năm 2022 ở 141 trong số 157 khu vực đô thị (90%). Điều đó xảy ra khi giá bán tăng 10% trên toàn quốc vào năm 2022, vượt qua mức tăng 5% mà những người bán gần đây đã trả khi họ mua nhà lần đầu.

NHIỆM KỲ CỦA NGƯỜI BÁN NHÀ VẪN GẦN MỨC THẤP NHẤT TRONG 10 NĂM

Những người bán nhà trong quý IV đã sở hữu nhà của họ trung bình 5,85 năm, giảm từ 5,96 năm trong quý trước và từ 6,05 năm trong quý IV năm 2021. Con số mới nhất thể hiện thời gian sở hữu nhà trung bình ngắn thứ ba kể từ năm 2012. Nhiệm kỳ trung bình của người bán đã giảm, qua từng năm, ở 77, hay 72 phần trăm, trong số 107 khu vực thành phố lớn với dân số ít nhất 200.000 người và có đủ dữ liệu.

DOANH THU TIỀN MẶT Ở MỨC CAO NHẤT TRONG 9 NĂM

Trên toàn quốc, các giao dịch mua hoàn toàn bằng tiền mặt chiếm 36,1%, hoặc một trong ba giao dịch mua nhà và căn hộ dành cho một gia đình vào năm 2022. Tỷ lệ mới nhất - cao nhất kể từ năm 2013 - đã tăng từ 34,4% vào năm 2021 và từ 22,7% vào năm 2020, mặc dù vẫn thấp hơn mức đỉnh 38,5% trong năm 2011 và 2012.

MUA NHÀ BỊ TỊCH THU THUỘC SỞ HỮU CỦA NGƯỜI CHO VAY Ở MỨC THẤP NHẤT TRONG ÍT NHẤT 17 NĂM

Doanh số bán nhà bị tịch thu cho người cho vay chỉ chiếm 1,2 phần trăm, hoặc một trong số 87 doanh số bán nhà dành cho một gia đình vào năm 2022 – mức thấp nhất kể từ ít nhất là năm 2005. Con số năm 2022 đã giảm từ 1,5 phần trăm doanh số bán, hoặc một trong 68, vào năm 2021 và 3,6 phần trăm, hoặc một trên 28, vào năm 2020.

ĐẦU TƯ TỔ CHỨC GIẢM VÀO NĂM 2022

Các nhà đầu tư tổ chức trên toàn quốc chiếm 6,5 phần trăm, hoặc một trong số 15 doanh số bán nhà và căn hộ dành cho một gia đình vào năm 2022 tại Hoa Kỳ. Con số mới nhất đã giảm từ 8,1 phần trăm vào năm 2021 nhưng vẫn cao hơn gấp đôi so với mức 2,9 phần trăm vào năm 2020.

DOANH SỐ FHA Ở MỨC THẤP NHẤT TRONG 15 NĂM

Trên toàn quốc, những người mua sử dụng các khoản vay của Cơ quan Quản lý Nhà ở Liên bang (FHA) chiếm 7,5 phần trăm, hoặc một trong số 13 giao dịch mua nhà và căn hộ dành cho một gia đình vào năm 2022. Con số này đã giảm từ 8,3 phần trăm vào năm 2021 và từ 11,8 phần trăm vào năm 2020, xuống mức thấp nhất kể từ năm 2007.

Các khu vực đô thị lớn có tỷ lệ mua hàng được thực hiện bằng các khoản vay FHA cao nhất là Bakersfield, Calif. (18,9% doanh thu); Visalia, Calif. (18,3%); Merced, Calif. (17,7%); Hagerstown, Md. (15,8%) và Modesto, Calif. (15,6%).