

房屋翻转增加而 利润率下降



根据 ATTOM 的 2021 年第二季度美国房屋翻转报告, 79,733 套单户住宅和公寓被翻转, 占有房屋销售的 4.9%。这高于第一季度的 3.5%, 这是一年多以来的首次增长。但与一年前的 6.8% 相比有所下降。报告称, 随着翻转率的上升, 利润率降至 10 年来的最低点。

典型房屋翻转的毛利润在第二季度上升至 67,000 美元, 比第一季度的 65,400 美元增长 2.4%, 比去年同期的 65,000 美元增长 3.1%。

然而, 与原始收购价格相比, 67,000 美元的典型毛利润转化为 33.5% 的投资回报率 (ROI)。这低于第一季度的 37.2% 和一年前的 40.6%, 降至 2011 年第一季度以来的最低点。

第二季度房价中值飙升至历史新高 267,000 美元, 较第一季度的 241,400 美元上涨 10.6%, 较去年同期的 225,000 美元上涨 18.7%。但这些价格上涨未能超过投资者在购买第二季度出售的房屋时所吸收的涨幅——每季度 13.6% 和每年 25%。这种差距导致利润率下降。

“家庭翻转在第二季度反弹。但利润肯定没有, 因为全国典型的房屋翻转获得了十年来最低的投资回报,” ATTOM 首席产品官托德·泰塔 (Todd Teta) 在一份新闻稿中说。“然而, 这并不是说房屋翻转已经成为一个失败的提议。即使在翻新和持有费用之后, 短期投资的 33% 利润仍然相当可观。但随着像今年第二季度这样的更多时期, 投资者可能需要重新审视他们对这些交易的看法。”

在 ATTOM 分析的 182 个都市区中, 有 144 个 (79%) 的房屋翻转率从第一季度增加到第二季度。在这些都市区中, 翻转率最高的是佐治亚州萨凡纳 (占有房屋销售的 9.5%); 印第安纳州韦恩堡 (9.3%); 俄亥俄州坎顿 (9%); 犹他州奥格登 (8.9%) 和印第安纳波利斯 (8.9%)。

第二季度房屋翻转率最低的是加利福尼亚州圣何塞 (1.8%); 纽约州罗彻斯特 (1.9%); 纽约州奥尔巴尼 (2.1%); 加利福尼亚州贝克斯菲尔德 (2.1%) 和北卡罗来纳州威尔明顿 (2.2%)。

第二季度房屋翻转投资回报率最高的都市区是俄克拉荷马城 (196.4%); Fargo, N.D. (185.7%); 匹兹堡 (154.2%); 内布拉斯加州奥马哈 (135%) 和宾夕法尼亚州约克 (115.1%)。

房屋翻转利润率最低的城市是密西西比州格尔夫波特 (亏损 7.8%); 德克萨斯州科珀斯克里斯蒂 (0.7% 的回报率); 德克萨斯州大学城 (回报率为 1.2%); 德克萨斯州朗维尤 (7.1% 的回报率) 和阿拉巴马州达芙妮-费尔霍普 (8.5% 的回报率)。