利益率が下がる一方で、家の裏返しが増える

ATTOMの2021年第2四半期の米国住宅フリッピングレポートによると、79,733戸の戸建住宅とコンドミニアムがフリッピングされ、全住宅販売の4.9%に相当します。これは、第1四半期の3.5%から増加しており、1年以上ぶりに増加しています。しかし、それは1年前の6.8パーセントから減少しました。報告書によると、反転率が上昇するにつれて、利益率は10年ぶりの低水準に落ち込みました。

典型的なホームフリップの粗利益は、第2四半期に67,000ドルに増加し、第1四半期の65,400ドルから2.4%増加し、前年同期の65,000ドルから3.1%増加しました。

ただし、その典型的なグロスフリッピング利益67,000ドルは、元の買収価格と比較して33.5%の投資収益率（ROI）に変換されます。これは、第1四半期の37.2%から1年前の40.6%に減少し、2011年の第1四半期以来の最低点になりました。

第2四半期に反転した住宅の中央値は、過去最高の267,000ドルに急上昇し、第1四半期の241,400ドルから10.6%上昇し、前年比225,000ドルから18.7%上昇しました。しかし、これらの価格の上昇は、投資家が第2四半期に売却した住宅を購入したときに吸収していた上昇（四半期ごとに13.6%、年間25%）を超えることができませんでした。そのギャップにより、利益率が低下しました。

「ホームフリッピングは第2四半期にリバウンドしました。しかし、国中の典型的なホームフリップが10年間で最小の投資収益率を達成したため、利益は確かにありませんでした」とATTOMの最高製品責任者であるToddTetaはリリースで述べています。「しかし、それはホームフリッピングが負けた提案になっているわけではありません。短期投資による33%の利益は、改修と保有費用の後でさえ、かなりまともなままでした。しかし、今年の第2四半期のようにさらにいくつかの期間があるため、投資家はこれらの取引の見方を再構成する必要があるかもしれません。」

ATTOMが分析した182の大都市圏のうち144で、ホームフリップが第1四半期から第2四半期に増加しました（79%）。これらの大都市圏の中で、最大の反転率はジョージア州サバンナでした（全住宅販売の9.5%）。フォートウェイン、インディアナ州（9.3パーセント）;オハイオ州カントン（9パーセント）;ユタ州オグデン（8.9%）およびインディアナポリス（8.9%）。

第2四半期のホームフリッピング率が最も小さかったのは、カリフォルニア州サンノゼ（1.8%）でした。ニューヨーク州ロチェスター（1.9パーセント）;ニューヨーク州アルバニー（2.1パーセント）;カリフォルニア州ベーカーズフィールド（2.1パーセント）とノースカロライナ州ウィルミントン（2.2パーセント）。

第2四半期のホームフリップのROIが最大だった大都市圏は、オクラホマシティ（196.4%）でした。ノースダコタ州ファーゴ（185.7パーセント）;ピッツバーグ（154.2パーセント）;ネブラスカ州オマハ（135パーセント）とペンシルバニア州ヨーク（115.1パーセント）。

ホームフリップの利益率が最も低いメトロは、ミシシッピ州ガルフポート（7.8%の損失）でした。テキサス州コーパスクリスティ（0.7%の収益）;テキサス州カレッジステーション（1.2%の収益）;テキサス州ロングビュー（7.1%の収益）とアラバマ州ダフネ-フェアホープ（8.5%の収益）。

SOURCE: Valuation Review https://bit.ly/3HbaNBs

PROVIDENT TITLE COMPANY