

이익 마진이 떨어지는 동안 하우스 플리핑은 증가합니다.



ATTOM의 2021년 2분기 미국 주택 뒤집기 보고서(U.S. Home Flipping Report)에 따르면 79,733개의 단독 주택과 콘도가 뒤집혀 전체 주택 판매의 4.9%를 차지합니다. 이는 1분기 3.5%에서 1년여 만에 증가한 수치다. 그러나 이는 1년 전 6.8%보다 하락한 수치다. 보고서에 따르면 반전율이 상승함에 따라 이익 마진은 10년 만에 최저 수준으로 떨어졌습니다.

일반적인 홈플립의 총 이익은 2분기에 \$67,000로 1분기의 \$65,400에서 2.4%, 전년 동기 대비 \$65,000에서 3.1% 증가했습니다.

그러나 \$67,000의 일반적인 총 뒤집기 이익은 원래 인수 가격과 비교하여 33.5%의 투자 수익(ROI)으로 변환되었습니다. 이는 1분기 37.2%, 1년 전 40.6%에서 2011년 1분기 이후 가장 낮은 수준이다.

2분기 중위 주택 가격은 26만7000달러로 1분기 24만1400달러에서 10.6%, 전년 동기 대비 22만5000달러에서 18.7% 올랐다. 그러나 이러한 가격 상승은 투자자들이 2분기에 판매한 주택을 구입할 때 흡수했던 인상(분기별 13.6%, 연간 25%)을 능가하지 못했습니다. 그 격차로 인해 이익 마진이 떨어졌습니다.

“홈 플리핑은 2쿼터에 반등했습니다. 그러나 수익은 확실하지 않은데, 이는 미국 전역의 전형적인 주택 거래가 10년 만에 가장 적은 투자 수익률을 기록했기 때문입니다. “그러나 홈 플리핑이 지는 제안이 된 것은 아닙니다. 단기 투자에 대한 33%의 이익은 보수 및 유지 비용 후에도 꽤 괜찮은 수준을 유지했습니다. 그러나 올해 2분기와 같은 몇 가지 기간이 더 남아 있으므로 투자자들은 이러한 거래를 바라보는 방식을 재구성해야 할 수도 있습니다.”

홈 플립은 ATTOM이 분석한 182개 대도시 중 144개(79%)에서 1분기부터 2분기까지 증가했습니다. 이러한 대도시 지역 중에서 가장 큰 반전 비율은 조지아주 사바나(전체 주택 판매의 9.5%)였습니다. 인디애나주 포트웨인(9.3%); 오하이오주 캔턴(9%); 유타주 오그던(8.9%)과 인디애나폴리스(8.9%)가 그 뒤를 이었다.

2분기 가장 낮은 홈플립 비율은 캘리포니아 산호세(1.8%)였습니다. Rochester, N.Y.(1.9%); Albany, N.Y.(2.1%); 캘리포니아 베이커스필드(2.1%)와 노스캐롤라이나주 월밍턴(2.2%).

2분기 홈플립에 대한 ROI가 가장 큰 대도시는 오클라호마시티(196.4%)였습니다. Fargo, N.D.(185.7%); 피츠버그(154.2%); 네바다주 오마하(135%)와 펜실베이니아주 요크(115.1%).

홈플립에서 가장 작은 이익 마진을 가진 대도시는 미시시피주 걸프포트(7.8% 손실)였습니다. 텍사스주 코퍼스 크리스티(0.7% 수익률); 텍사스 주 칼리지 스테이션(1.2% 수익률); 텍사스 롱뷰(7.1% 수익률)와 앨라배마주 다프니-페어호프(8.5% 수익률).