La inversión inmobiliaria aumenta mientras que los márgenes de beneficio caen

Según el Informe de inversión de viviendas en EE. UU. Del segundo trimestre de 2021 de ATTOM, se volcaron 79,733 casas unifamiliares y condominios, lo que representa el 4,9 por ciento de todas las ventas de viviendas. Eso es un aumento del 3.5 por ciento en el primer trimestre, el primer aumento en más de un año. Pero fue inferior al 6,8 por ciento de hace un año. A medida que subió la tasa de cambio, los márgenes de beneficio cayeron a un mínimo de 10 años, según el informe.

La ganancia bruta en el cambio de casa típico aumentó en el segundo trimestre a $ 67,000, un 2.4 por ciento más de $ 65,400 en el primer trimestre y un 3.1 por ciento de $ 65,000 año tras año.

Sin embargo, esa ganancia bruta típica de $ 67,000 se tradujo en un retorno de la inversión (ROI) del 33.5 por ciento en comparación con el precio de adquisición original. Eso es menos del 37,2 por ciento en el primer trimestre y del 40,6 por ciento hace un año, a su punto más bajo desde el primer trimestre de 2011.

El precio medio de las viviendas se volcó en el segundo trimestre se disparó a un máximo histórico de $ 267.000, un 10,6 por ciento más de $ 241.400 en el primer trimestre y un 18,7 por ciento de $ 225.000 año tras año. Pero esos aumentos de precios no superaron los aumentos que los inversores estaban absorbiendo (13,6 por ciento trimestral y 25 por ciento anual) cuando compraron las casas que vendieron en el segundo trimestre. Esa brecha llevó a la caída de los márgenes de beneficio.

“El cambio de casa se recuperó durante el segundo trimestre. Pero las ganancias no lo hicieron, ya que el típico cambio de hogar en todo el país obtuvo el retorno de la inversión más pequeño en una década ”, dijo en un comunicado el director de productos de ATTOM, Todd Teta. “Sin embargo, no es que cambiar de casa se haya convertido en una propuesta perdida. Una ganancia del 33 por ciento en una inversión a corto plazo se mantuvo bastante decente, incluso después de los gastos de renovación y mantenimiento. Pero con algunos períodos más como el segundo trimestre de este año, es posible que los inversores necesiten replantear cómo ven estos acuerdos ".

Los cambios de vivienda aumentaron del primer al segundo trimestre en 144 de las 182 áreas metropolitanas analizadas por ATTOM (79 por ciento). Entre esas áreas metropolitanas, las mayores tasas de cambio se dieron en Savannah, Georgia (9.5 por ciento de todas las ventas de viviendas); Fort Wayne, Indiana (9,3 por ciento); Canton, Ohio (9 por ciento); Ogden, Utah (8,9 por ciento) e Indianápolis (8,9).

Las tasas más bajas de cambio de casa en el segundo trimestre se registraron en San José, California (1.8 por ciento); Rochester, Nueva York (1,9 por ciento); Albany, Nueva York (2,1 por ciento); Bakersfield, California (2,1 por ciento) y Wilmington, Carolina del Norte (2,2 por ciento).

Las áreas metropolitanas con el mayor retorno de la inversión en cambios de viviendas en el segundo trimestre fueron Oklahoma City (196,4 por ciento); Fargo, Dakota del Norte (185,7 por ciento); Pittsburgh (154,2 por ciento); Omaha, Neb. (135 por ciento) y York, Pa. (115,1 por ciento).

Los metros con los márgenes de beneficio más pequeños en cambios de casa fueron Gulfport, Miss. (7,8 por ciento de pérdida); Corpus Christi, Texas (rendimiento del 0,7 por ciento); College Station, Texas (rendimiento del 1,2 por ciento); Longview, Texas (rendimiento del 7,1 por ciento) y Daphne-Fairhope, Alabama (rendimiento del 8,5 por ciento).

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

PROVIDENT TITLE COMPANY