Tình trạng lật nhà tăng trong khi tỷ suất lợi nhuận giảm

Theo Báo cáo lật nhà tại Hoa Kỳ quý II năm 2021 của ATTOM, 79.733 căn nhà và căn hộ dành cho một gia đình đã bị lật, chiếm 4,9% tổng doanh số bán nhà. Con số này tăng từ 3,5% trong quý đầu tiên, mức tăng đầu tiên trong hơn một năm. Nhưng nó đã giảm so với 6,8% một năm trước. Theo báo cáo, khi tỷ lệ trượt giá tăng, tỷ suất lợi nhuận giảm xuống mức thấp nhất trong 10 năm.

Tổng lợi nhuận từ vụ lật nhà điển hình đã tăng trong quý thứ hai lên 67.000 đô la, tăng 2,4% so với 65.400 đô la trong quý đầu tiên và 3,1% so với 65.000 đô la so với cùng kỳ năm ngoái.

Tuy nhiên, lợi nhuận gộp điển hình là 67.000 đô la đã chuyển thành lợi tức đầu tư (ROI) 33,5% so với giá mua lại ban đầu. Con số này giảm từ 37,2% trong quý đầu tiên và từ 40,6% một năm trước, xuống mức thấp nhất kể từ quý đầu tiên của năm 2011.

Giá nhà trung bình trong quý II tăng vọt lên mức cao nhất mọi thời đại là 267.000 USD, tăng 10,6% so với mức 241.400 USD trong quý đầu tiên và 18,7% so với mức 225.000 USD so với cùng kỳ năm ngoái. Nhưng những đợt tăng giá đó đã không thể vượt qua mức tăng mà các nhà đầu tư đang hấp thụ - 13,6% hàng quý và 25% hàng năm - khi họ mua nhà mà họ đã bán trong quý thứ hai. Khoảng cách đó dẫn đến tỷ suất lợi nhuận giảm xuống.

“Tình trạng lật nhà tăng trở lại trong quý II. Tuy nhiên, lợi nhuận chắc chắn không, vì việc chuyển nhà điển hình trên khắp đất nước đã mang lại lợi tức đầu tư nhỏ nhất trong một thập kỷ, ”Giám đốc sản phẩm của ATTOM, Todd Teta cho biết trong một thông cáo. “Tuy nhiên, không giống như việc lật kèo trên sân nhà đã trở thành một mệnh đề thua cuộc. Lợi nhuận 33% trên một khoản đầu tư ngắn hạn vẫn khá ổn, ngay cả sau khi chi phí cải tạo và nắm giữ. Nhưng với một vài giai đoạn nữa như quý 2 năm nay, các nhà đầu tư có thể cần phải điều chỉnh lại cách họ nhìn nhận các thương vụ này ”.

Lượt xem nhà tăng từ quý 1 đến quý 2 ở 144 trong số 182 khu vực thành phố lớn mà ATTOM phân tích (79%). Trong số các khu vực tàu điện ngầm đó, tỷ lệ lật lớn nhất là ở Savannah, Ga. (9,5% tổng doanh số bán nhà); Fort Wayne, Ấn Độ (9,3 phần trăm); Canton, Ohio (9 phần trăm); Ogden, Utah (8,9%) và Indianapolis (8,9).

Tỷ lệ lật nhà nhỏ nhất trong quý hai là ở San Jose, California (1,8 phần trăm); Rochester, N.Y. (1,9%); Albany, N.Y. (2,1%); Bakersfield, Calif. (2,1%) và Wilmington, N.C. (2,2%).

Các khu vực thành phố lớn có ROI lớn nhất về lượt nhà trong quý II là Thành phố Oklahoma (196,4%); Fargo, N.D. (185,7 phần trăm); Pittsburgh (154,2 phần trăm); Omaha, Neb. (135 phần trăm) và York, Pa. (115,1 phần trăm).

Các doanh nghiệp có tỷ suất lợi nhuận nhỏ nhất trong số các doanh nghiệp bất động sản là Gulfport, Miss. (Lỗ 7,8%); Corpus Christi, Texas (lợi nhuận 0,7%); College Station, Texas (lợi nhuận 1,2%); Longview, Texas (lợi nhuận 7,1%) và Daphne-Fairhope, Ala. (Lợi nhuận 8,5%).

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

PROVIDENT TITLE COMPANY