

経済・金融 フラッシュ

米 11 月ケース・シラー住宅価格 指数が 5 ヶ月連続の下落

経済調査部門 主任研究員 土肥原 晋
TEL:03-3512-1835 E-mail: doihara@nli-research.co.jp

S & P社が1月25日発表した11月ケース・シラー20都市住宅価格指数は前月比▲0.5%下落、一方、同日発表のFHFA(連邦住宅金融局)による11月住宅価格指数は前月比横ばいに留まった。ケース・シラー指数は5ヶ月連続の下落となる。全般的に住宅減税終了後の住宅市場の冷え込みが続いている状況にある。割安な価格で売り出される差し押え物件の増加や高水準の在庫が住宅市場を圧迫しており、住宅価格はしばらく弱含みの推移が続きそうだ。

(ケース・シラー指数の動向)

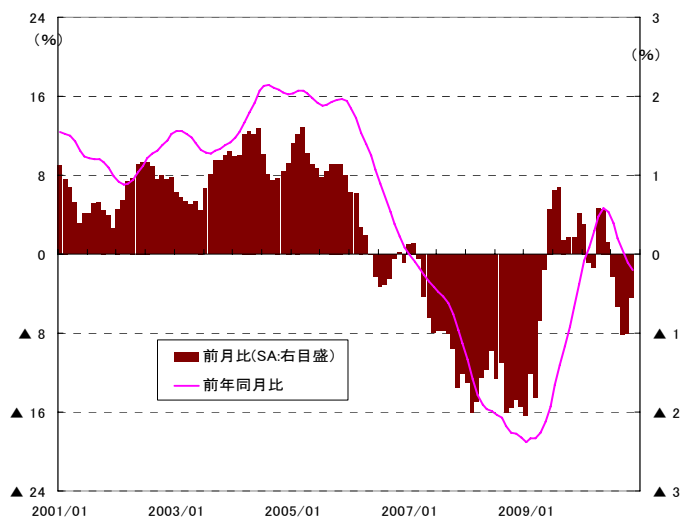
1、11月「20都市指数」が5ヶ月連続の前月比下落～16都市で下落

11月ケース・シラー20都市住宅価格指数(SA=季節調整後)は、前月比▲0.5%(10月▲1.0%、NSA=季節調整前の11月は同▲1.0%)と5ヶ月連続の下落となった。前年比でも▲1.6%(10月▲0.8%)と2ヶ月連続の下落となった。市場予想の前月比は▲0.8%、前年比は▲1.6%だった。また、10都市指数は前月比▲0.4%(SA、10月▲1.0%)、前年比▲0.4%(10月0.2%)と20都市指数より小幅の下落となった。都市別で見た前月比の上昇は3都市で10月の1都市から増加した。S & P社では「住宅減税終了後の5月以降、住宅価格は逆風下にあり、その後の低下で20都市指数は2009年4月のボトムから3.3%上昇しているに過ぎない。春前には二番底を付ける可能性が出てきた」とコメントしている。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から11月までの下落率は、20都市・10都市指数とも▲30.3%だった(ボトムは2009年4月の▲32.6%、▲33.5%)。また、11月価格指数は、住宅ブームが本格化に向かう前との比較では2003年7月と同等の水準となる。

前年比で都市別の動きを見ると、上昇したのは20都市中の3都市で、サンディエゴ(2.6%)、

(図表1) ケース・シラー20都市住宅価格指数の推移



(資料) S&P社

ロスアンゼルス (2.1%) サンフランシスコ (0.4%) 等、いずれもカリフォルニア州で、半面、下落が大きいのは、アトランタ (同▲7.9%)、デトロイト (同▲7.1%) 等となる。住宅ブーム時に上昇率の高かった西海岸の諸都市は、その後の下落幅が大きかった反動もあり、一時は二桁の前年比伸び率を見せていたが最近伸びを縮小している。なお、ピークからの下落率が大きいのはラスベガス (▲57.2%)、フェニックス (▲53.9%) で、ロスアンゼルス (▲36.7%)、サンフランシスコ (▲36.1%) 等も依然全体を上回る下落率となっている。また、ラスベガスやデトロイトなど9都市では、バブル破裂後のボトムを割り込んだ下落を見せている。半面、ピークからの下落率の最小はダラスの▲9.2%だった。

(FHFA 指数の動向)

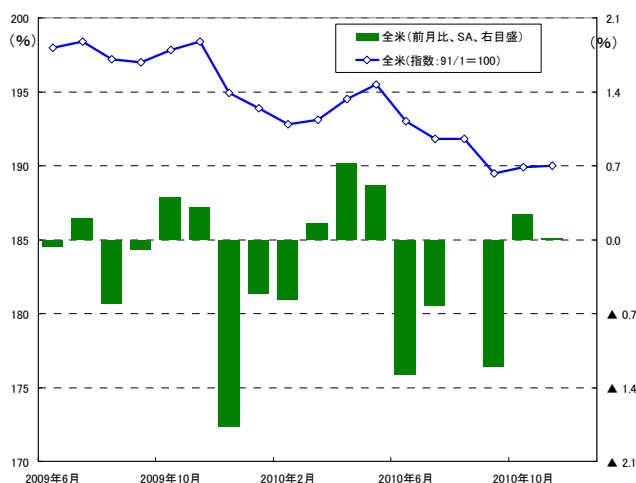
2、FHFA 月例指数では、前月比横ばい、前年比▲4.3%

11月米連邦住宅金融局月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比横ばい(10月は同0.2%)と伸びを縮め、前年比では▲4.3%となった。

全米を9地域に分けた各住宅価格指数では、内陸部西南地域が前月比 1.3%、太平洋岸地域が同 1.2%、内陸部南東地域が同 0.8%となるなど4地域がプラス、半面、山間部の同▲1.9%など5地域がマイナスとなった。一方、前年比のマイナス幅が最大だったのは山間部の▲11.2%で、大西洋岸南部が▲7.0%、太平洋岸地域が▲6.3%と続き、マイナス幅が最小なのは内陸部西南地域とニューイングランドの▲1.2%で、前年比プラスの地域はなかった。

11月前月比は横ばいに留まったものの、全米価格指数の低下傾向は否めず、価格が下げ止まった感は少ない。住宅市場の販売不振、差し押え物件増や在庫の積み上がり等の影響を受け、住宅価格は引き続き弱含みの推移が続くそう。

(図表2) 全米月例 HPI の推移(前月比、%)



(注: FHFA 住宅価格指数 (=旧 OFHEO 住宅価格指数) はフレディマック、ファニーメイが取り扱った住宅のデータを元にしており、データベースが上記機関の買取り対象であるコンフォーミングローンを中心としているため、変動の大きい高価格物件の影響を受けにくいこと、全ての州のデータを元にしてること等の理由により、ケース・シラーの全米価格指数等より安定的な動きを見せる傾向がある)

(資料) FHFA

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。