

経済・金融 フラッシュ

米 4-6 月期住宅価格～需要期 入りも前年比での下落傾向続く

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

ケース・シラー、FHFAの住宅価格指数（四半期、月例）が発表された。4-6 月期ケース・シラー全米指数は4 四半期ぶりに前期比プラスとなったものの、FHFA 指数では17 四半期連続のマイナスが続いた。また、前年比では両指数ともマイナス幅を広げた。4-6 月期は住宅需要期入りで下落休止の動きも見られる一方、反発力は弱く、住宅価格の底打ちとはならず再び下落傾向を続ける可能性が強そうだ。背景には、差し押さえ物件の増加や高水準の在庫が市場を圧迫する構図がある。今後、住宅価格が一段の下落となれば、買い手が様子見を強め、貸出し基準が一層強化されること等も予想され、そうした動きがさらに住宅市場の回復を遅らせることとなる。

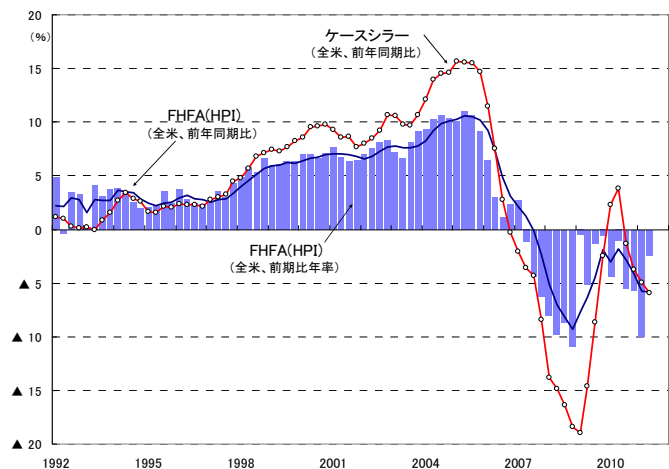
（四半期別、全米指数の動向）

1、「全米」住宅価格指数は前年比での下落が続く

S & P 社発表の 4-6 月期ケース・シラー全米住宅価格指数は、前期比で 0.1%（季節調整前は 3.6%）と4 四半期ぶりに前期比プラスとなった。1-3 月期は前期比で▲1.3%（季節調整前は▲4.1%）だった。一方、前年比（季節調整前、以下同様）では▲5.9%（市場予想は▲8.3%）と前期（▲5.0%）からマイナス幅を広げ、2009 年 7-9 月期以来のマイナス幅となった。全米指数は 2002 年 10-12 月期以来の低水準へと回帰している。

一方、FHFA(連邦住宅金融局)発表の 4-6 月期全米住宅価格指数は、前期比で▲0.62%（購入指数、季節調整済、年率では▲2.49%）と前期の同▲2.58%（年率▲10.31%）からマイナス幅を縮めた。2007 年 4-6 月期以降、4 年間にわたってマイナスが続いており、この間の下落率は▲20.0%となる。また、前年比でも▲5.9%と前期の▲5.6%からマイナス幅を広げ、2007 年 7-9 月期以来連続のマイナスが続いている。

（図表 1） 全米住宅指数の推移（四半期別）



（資料） S&P 社、FHFA

(月別ケース・シラー指数の動向)

2、ケース・シラー「20 都市指数」は 9 ヶ月連続の前年比下落

6 月ケース・シラー20 都市住宅価格指数は、前月比▲0.1% (季節調整済、市場予想は横ばい、5 月は▲0.1%、季節調整前の6月は 1.1%)と連月の下落となった。前年比 (季節調整前)では▲4.5% (市場予想は▲4.6%、5 月は▲4.6%)と 9 ヶ月連続で下落となったが、その間マイナス幅は次第に拡大している。また、10 都市指数 (季節調整済)では、前月比横ばい (5 月も横ばい) だったが、前年比 (季節調整前)では▲3.8% (5 月▲3.9%)と 20 都市指数と同様に下落が続いた。

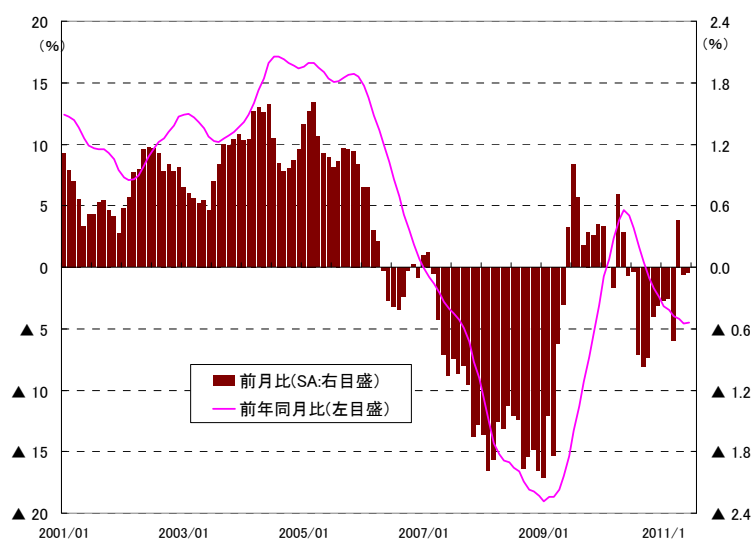
なお、2006 年央の住宅価格ピーク時から 6 月までの下落率は、20 都市指数、10 都市指数ともに▲31.6%となった。20 都市指数のボトムは 2011 年 3 月の▲33.4%だった。6 月指数の水準は、住宅ブームが本格化に向かう前の 2003 年 6 月と同等の水準となる。

都市別の動きを見ると、前月比で 20 都市中上昇したのは 8 都市と前月と同数 (季節調整済ベース)。一方、前年比では全都市が下落、下落率が大きかったのはミネアポリス (同▲10.8%)、ポートランド (同▲9.6%)、フェニックス (同▲9.3%)、小さかったのはワシントン (同▲1.2%)、ボストン (同▲2.1%) だった。なお、季節調整前指数では 19 都市が前月比で上昇しており、この点、季節的な需要増の影響が窺われる。

ピークからの下落率が最も大きいのはラスベガス (▲59.3%) で、フェニックス (同▲55.7%)、マイアミ (同▲50.3%) も▲50%を超えた。また、ピークからの下落率の最小はダラス (▲8.4%) で、次はデンバー (▲10.2%) だった。

S & P 社では、「今月の指標は強弱混在しており、新たにボトムをつけた都市はなかった。全米の前期比では 3.6% (季節調整前) と伸長したが前年比は▲5.9%と落ち込んだ。また、主要都市を中心に取引が増加、データの修正が大きくなった」としている。

(図表2) ケース・シラー20 都市住宅価格指数の推移(月別)



(資料) S&P 社

(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。