

経済・金融 フラッシュ

米7月住宅価格～前月比上昇も 前年比ではマイナスが持続

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・シラー指数の動向)

1、20都市指数は“季節調整前”では前月比で4ヵ月連続の上昇

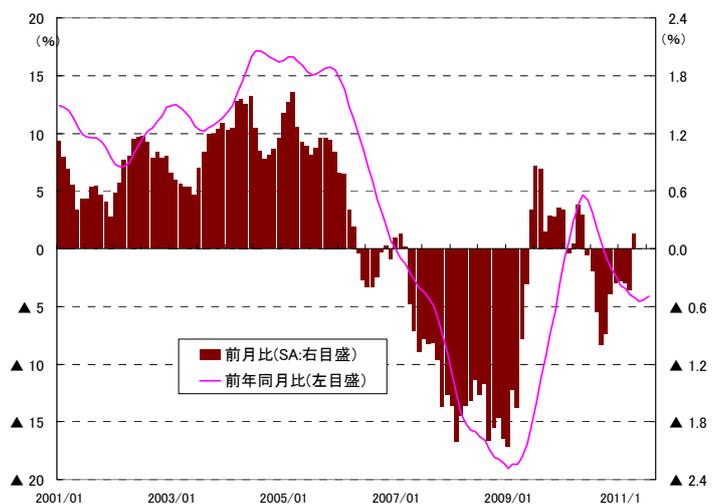
S & P社発表の7月ケース・シラー20都市住宅価格指数(SA=季節調整後)は、前月比横ばい(6月も横ばい)となった。3月まで10ヵ月連続の前月比下落を見せた後、横ばいの動きを見せている。ただし、季節調整前の7月値は同0.9%と4ヵ月連続の上昇となった。一方、前年比では▲4.1%(6月▲4.4%)と10ヵ月連続の下落となった。市場予想は前月比0.1%(SA)、前年比▲4.4%だった。20都市中、前月比の上昇は8都市で6月と同数だった。また、10都市指数は前月比▲0.1%(SA、6月は横ばい)、前年比▲3.7%(6月▲3.8%)の下落だった。

2006年央の住宅価格ピーク時から7月までの下落率は、20都市指数▲30.9%、10都市指数▲31.0%となった。また、7月20都市指数は、住宅ブーム前との比較では2003年6月とほぼ同水準となる。

前年比で都市別の動きを見ると、上昇したのはデトロイト(1.2%)、ワシントン(0.3%)の2都市で、半面、下落が大きいのは、ミネアポリス(▲9.1%)、フェニックス(▲8.8%)、ポートランド(▲8.4%)、等となる。また、ピークからの下落率が大きいのはラスベガス(▲59.3%)、フェニックス(▲55.8%)、マイアミ(▲49.7%)等で、半面、ピークからの下落率最小はダラスの▲7.5%だった。

S & P社では「季節調整前値では4ヵ月連続の上昇となるなど住宅市場では強い季節的な需要増が続いている。季節調整前値では20都市中下落は2都市に留まり、14都市で前年比の下落率が縮小した。しかし、前年比ではなお4.1%と下落率は大きく、持続的な回復とは見ていない。なお、データ改定の中でもデトロイトの改定が大きく、6月は前月比4.1%、7月は1.7%(SA)とそれぞれ各都市中最大の伸びとなった。」としている。

(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

(FHFA 指数の動向)

2、FHFA 月例指数は前月比 0.8%と 4 ヶ月連続の上昇

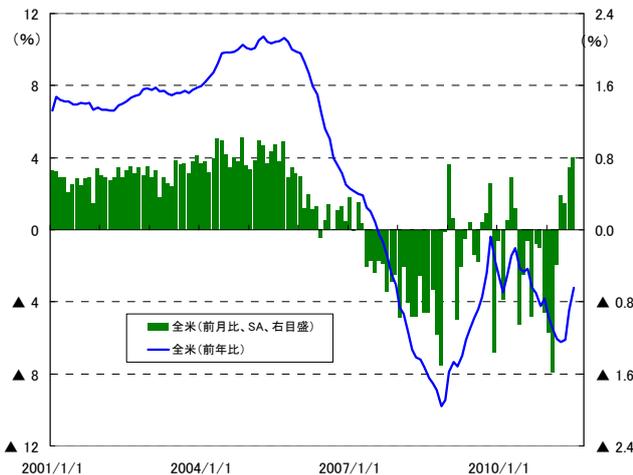
FHFA (連邦住宅金融局) 発表の 7 月の月例住宅価格指数 (FHFA Monthly HPI, SA) は前月比 0.8%と 4 ヶ月連続の上昇、市場予想 (同 0.1%) を上回った。なお、3 月までは 10 ヶ月連続のマイナスを記録していた。このため、前年比では▲3.2%と、2007 年 8 月以来、3 年間に及ぶマイナスが続いている。

一方、全米を 9 地域に分けた各住宅価格指数では、8 地域が前月比プラスとなり、前月の 6 地域から増加した。プラス幅が最大だったのは内陸部北西地域の同 3.6%で、内陸部東南地域の 3.0%と続く。マイナスとなったのは大西洋岸南部の▲0.4%のみとなる。

一方、前年比では内陸部北西地域の 0.2%が唯一のプラスとなったのを除くと、全地域でマイナスとなった。マイナス幅が最大だったのは山間部の▲6.9%で、太平洋岸地域の▲6.7%、大西洋岸南部の▲5.4%と続く。

下記のグラフで見ると、全米指数の前年比では 2010 年の年初にかけてマイナス幅を縮小した後、再び拡大傾向を見せたが、最近の上昇で再びマイナス幅が縮小している。同指数のピークである 2007 年 4 月からの下落率は▲18.4%となる。また、今月の水準は住宅ブームが始まろうとしていた 2004 年 3 月以来の低水準となる。4 ヶ月連続の前月比プラスは明るい材料ながら、住宅市場では、高失業率を背景とした差し押え物件が途絶えず、在庫水準も高いこと等から住宅価格が底入れしたと言える状況には無い。

(図表2) FHFA 月例 HPI の推移(%)



(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いて、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いて等々の理由により、一般的にはケース・シラーの全米価格指数より安定的な動きを見せる傾向が指摘されている)

(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。