

経済・金融 フラッシュ

米 11 月住宅価格～20 都市指数 は前月比で7ヵ月連続の下落

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

11月の住宅価格指数が発表された。ケース・シラー20都市指数は前月比▲0.7%と7ヵ月連続の下落を見せる一方、より広範囲のデータによるFHFA月例指数では同1.0%と2ヵ月ぶりに上昇した。もっとも、前年比では両指数ともマイナスが続いており、特に、ケース・シラー指数では金融危機後のボトムに接近しつつある。住宅市場は低金利の持続や購入余裕度の上昇の一方、夏場の住宅需要期を過ぎ、差し押さえ物件増や高水準の在庫が市場を圧迫する構図や貸出し基準の強化が続いており、当面、住宅価格の低迷が続きそうだ。

(ケース・シラー指数の動向)

1、7ヵ月連続の下落でボトムに接近する展開

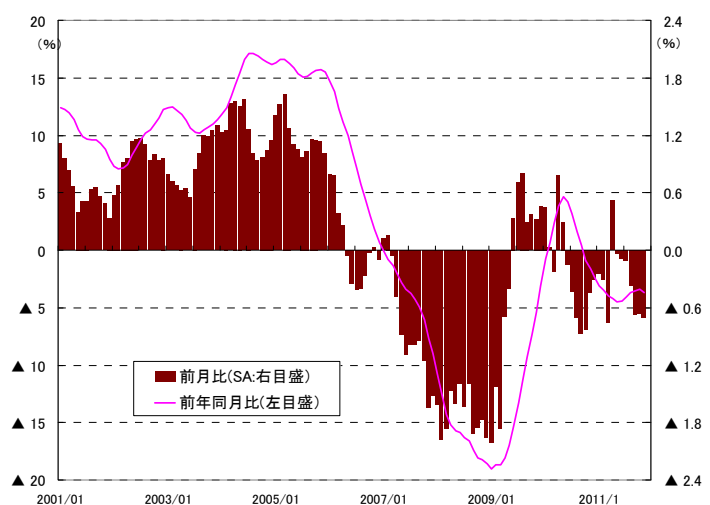
S & P社発表の11月ケース・シラー20都市住宅価格指数(SA=季節調整後)は、前月比▲0.7%と前月(▲0.7%)、前々月(▲0.7%)に続き下落を見せた。前月比の下落は7ヵ月連続、市場予想は同▲0.5%だった。また、“季節調整前(NSA)”値では同▲1.3%の下落、こちらは8月まで5ヵ月連続の上昇を見せた後3ヵ月連続で下落となるが、下落幅は比較的大きかった。

一方、前年比では▲3.7%(10月▲3.4%)と14ヵ月連続の下落が続いた。市場予想は同▲3.3%だった。また、10都市指数は前月比▲0.7%(SA、10月▲0.6%)、前年比▲3.6%(10月▲3.2%)の下落だった。

都市別の動きを見ると、20都市中、前月比の下落は17都市で10月(15都市)から増加した。前年比ではデトロイト(同3.8%)、ワシントン(同0.5%)を除く全都市で下落、下落率が大きいのは、アトランタ(▲11.8%)、ラスベガス(▲9.1%)、シアトル(▲6.3%)等となる。

2006年央の住宅価格ピーク時から11月までの下落率(NSA)は、20都市指数、10都市指数とも▲32.9%とボトムに接近した。また、11月20都市指数は、住宅ブ

(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

ーム以前との比較では 2003 年 4 月とほぼ同水準となる。都市別でピークからの下落率が大きいのはラスベガス (▲61.1%)、フェニックス (▲55.5%)、マイアミ (▲51.1%) 等で、半面、ピークからの下落率最小はダラスの▲9.9%だった。

S & P 社では「低金利と成長率の回復にもかかわらず住宅価格は下落している。11 月はほとんどの都市で下落した。トレンドは下落方向にあり、近いうちにターニングポイントを迎える兆候は殆ど見られない。地域別ではアトランタの悪化が目立ち、アトランタ、ラスベガス、シアトル、タンパでは住宅ブーム後の最低値を更新、10 都市、20 都市指数ともボトムに接近しつつある」とコメントしている。

(FHFA 指数の動向)

2、FHFA 月例指数は前月比 1.0%の上昇

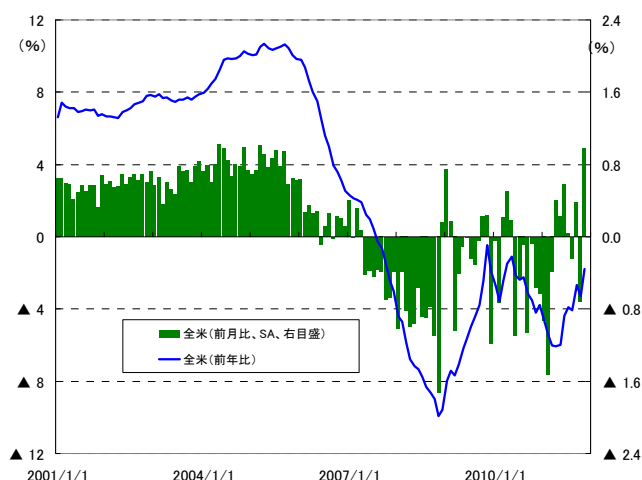
FHFA (連邦住宅金融局) 発表の 11 月月例住宅価格指数 (FHFA Monthly HPI, SA) は前月比 1.0%と 2 ヶ月ぶりに上昇に転じ、市場予想 (横ばい) を上回った。伸び率では 2005/9 月以来の高率となる。もっとも、前年比では▲1.8%と、2007 年 8 月以来 4 年余に及ぶ下落が続いている。

一方、全米を 9 地域に分けた各住宅価格指数では、大西洋岸中部の前月比▲0.2%を除くと全地域が前月比プラスとなった。上昇幅が最大だったのは内陸部西南地域の同 2.1%で、山間部の 2.0%、内陸部北東地域の 1.6%が続く。

また、前年比では内陸部西南地域が 2.1%、内陸部北西地域が 0.1%のプラスとなったのを除くと、他の全地域で下落した。下落率が大きかったのは山間部の▲4.2%で、大西洋岸中部の▲3.7%、大西洋岸南部の▲2.6%と続く。

下記のグラフで見ると、前年比では 2010 年の年初にかけて下落幅を縮小した後一時拡大傾向を見せたが、11 月までの上昇で再び下落幅が縮小している。同指数がピークだった 2007 年 4 月からの下落率は▲18.8%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 2 月と同水準となる。

(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ること等の理由により、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。