

経済・金融 フラッシュ

米 10-12 月期住宅価格が下落、 ピーク後の最低値を更新

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（四半期別、月別）が発表された。10-12月期ケース・シラー全米指数は2四半期連続で前期比マイナス、月例の20都市指数でも8ヵ月連続の下落となり、いずれもピーク後の最低値を更新した。一方、10-12月期FHFA指数でも再びマイナスに転じた。前年比では各指数ともマイナスが続いている。7-9月期までの住宅需要期の反発力が弱く、差し押さえ物件増が続いているため、住宅価格は再下落の動きを見せている。

（四半期別、全米指数の動向）

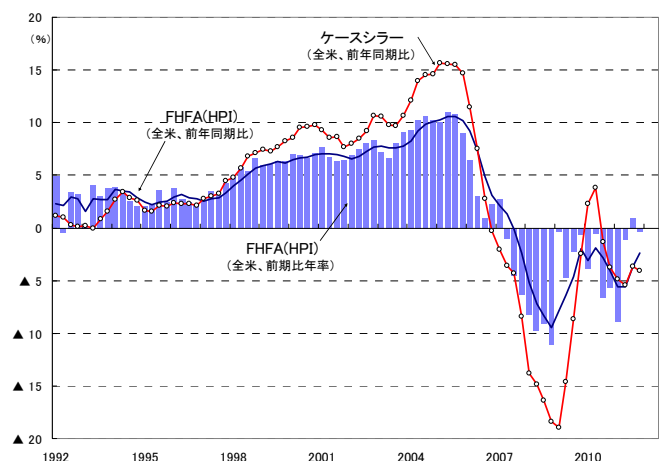
1、「全米」住宅価格指数では、前年比での下落が続く

S&P社発表の10-12月期ケース・シラー全米住宅価格指数は、前期比で▲1.7%（季節調整前は▲3.8%）と2四半期連続のマイナスとなった。前7-9月期は前期比で▲1.4%（季節調整前は▲0.1%）だった。一方、前年比（季節調整前、以下同様）では▲4.0%と前期（▲3.7%）からマイナス幅を拡大、6四半期連続のマイナスとなった。全米指数は2002年7-9月期以来の低水準となっている。

また、FHFA（連邦住宅金融局）発表の10-12月期全米住宅価格指数は、前期比で▲0.1%（購入指数、季節調整済、年率では▲0.4%）となった。前7-9月期には同0.2%（年率0.9%）と2007年1-3月期以来となる上昇を見せたが、再びマイナスに転じた。なお、ピークとなった2007年1-3月期からの下落率は20%となる。

一方、前年比では▲2.4%と、ケース・シラー指数と同様にマイナスが続いている。今回で前年比のマイナスは2007年7-9月期以降、18四半期連続となった。

（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「月例 20 都市指数」が続落

～8 ヶ月連続の下落でピークからの下落率が最大に

12 月ケース・シラー20 都市住宅価格指数は、前月比▲0.5% (季節調整済、市場予想は▲0.4%、前 11 月は▲0.7%、季節調整前の 12 月は▲1.1%) と 8 ヶ月連続の下落となった。前年比 (季節調整前) では▲4.0% (市場予想は▲3.7%、11 月は▲3.8%) と 15 ヶ月連続の下落となる。また、10 都市指数 (季節調整済) では、前月比▲0.5% (11 月▲0.8%)、前年比 (季節調整前) でも▲3.9% (11 月▲3.8%) と 20 都市指数と同様に下落が続いた。

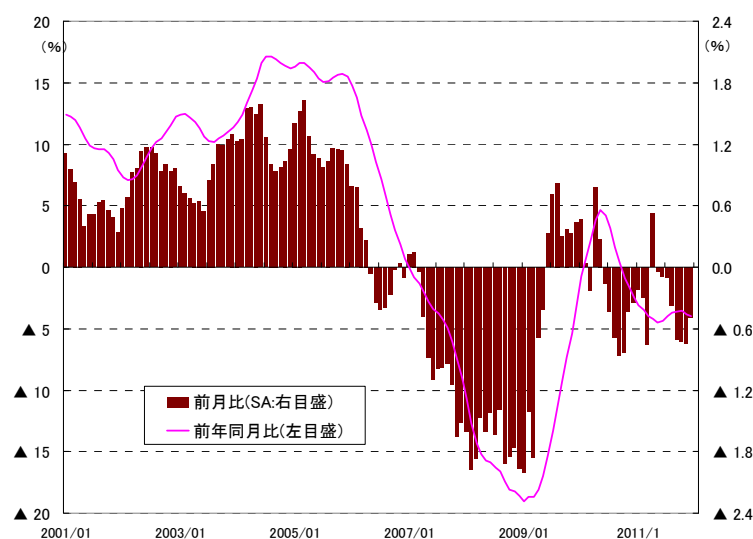
なお、2006 年央の住宅価格ピーク時から 12 月までの下落率は、20 都市指数、10 都市指数ともに▲33.8%とこれまでのボトム (20 都市指数では 2011 年 3 月の▲33.4%) を下回った。また、12 月指数の水準は、住宅ブーム以前との比較では 2003 年 1 月と同等の水準となる。

都市別の動きを見ると、20 都市中、前月比で上昇したのは 7 都市と前月 (3 都市) から増加した (季節調整済ベース)。一方、前年比ではデトロイト (前年比 0.5%) を除く 19 都市が下落、下落率が大きかったのはアトランタ (同▲12.8%)、ラスベガス (同▲8.8%)、シカゴ (同▲6.5%) となる。

また、ピークからの下落率が最も大きいのはラスベガス (▲61.4%) で、フェニックス (同▲55.2%)、マイアミ (同▲51.0%) も▲50%を超えた。なお、ピークからの下落率最小はダラス (▲10.5%) で、次はデンバー (▲11.9%) だった。

S & P 社では、「住宅価格は大変失望させられる結果で 2011 年を終えた。全米、20 都市、10 都市指数といった全 3 指数が皆ピーク後の最低値を更新した。我々は 2011 年半ばには住宅価格安定化に向う兆候を見ていたが、経済も消費者信頼感も住宅市場を回復させるほど強くはなかったということだ。2012 年は再下落期入りの可能性も指摘されよう」とコメントしている。

(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。