

経済・金融 フラッシュ

改善見せる米住宅価格～ケース・シラー、FHFAとも3ヵ月連続の上昇

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

4月ケース・シラー20都市指数は、季節調整前値では前月比1.3%と大きく上昇、季節調整後では同0.7%と3ヵ月連続で上昇した。前年比では▲1.9%と下落が続いたが下落率は4ヵ月連続で縮小、同指数発表元のS&P社では“4月の改善は好ましい兆候”とのコメントを出している。

一方、FHFA月例指数（季節調整後）では前月比0.8%、前年比では3.0%と、いずれも3ヵ月連続の上昇となり一層明確な改善を見せている。住宅市場の需要期入りに伴い、住宅価格だけでなく、新築住宅販売、住宅許可件数等、主要な住宅関連指標にも改善が見られるなど、低迷していた住宅市場が回復に転じるのではないかとの期待を、再び高めつつある。

（ケース・シラー指数の動向）

1、前月比では3ヵ月連続の上昇～前年比でも下落幅縮小が続く

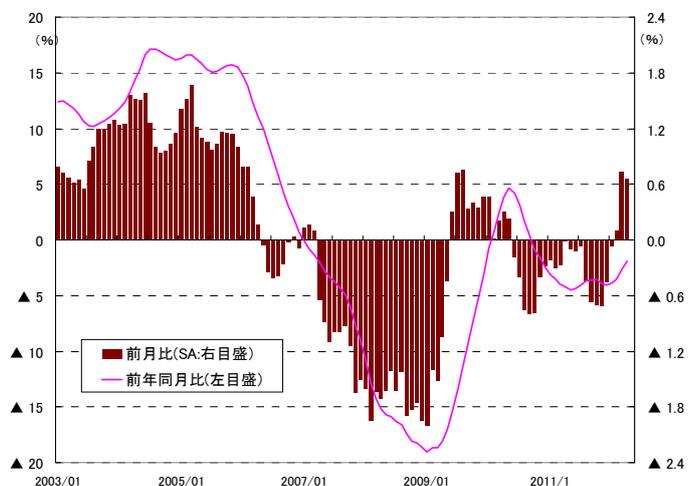
S&P社発表の4月ケース・シラー20都市住宅価格指数（SA＝季節調整後）は、前月比0.7%と市場予想（同0.4%）を上回り、3ヵ月連続の上昇となった。なお、“季節調整前(NSA)”値では同1.3%と急伸、8ヵ月ぶりの上昇に転じた。

前年比では▲1.9%（3月▲2.6%）と19ヵ月連続の下落となったが、下落幅は4ヵ月連続で縮小、市場予想は▲2.5%だった。一方、10都市指数は前月比0.7%（SA、3月0.7%）、前年比▲2.2%（3月▲2.9%）だった。

都市別の動きを見ると、20都市中、前月比（SA）の上昇は17都市で3月（16都市）から増加。また、前年比の上昇は10都市で、フェニックス（8.6%）が急伸したほか、ミネアポリス（3.8%）、マイアミ（3.2%）、ダラス（2.8%）、デンバー（2.8%）と続く。半面、下落率が大きかったのは、アトランタ（▲17.0%）、ラスベガス（▲5.8%）、シカゴ（▲5.6%）等となる。

2006年央の住宅価格ピーク時から4月までの下落率（NSA）は、20都市指数

（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

▲34.2%、10都市指数では▲34.4%とこれまでの最大の下落率を更新した前月からやや縮小した。4月20都市指数は、住宅ブーム以前との比較では2003年1月以来の低水準となる。また、都市別でピークからの下落率が大きいのはラスベガス(▲61.3%)、フェニックス(▲52.1%)、マイアミ(▲49.7%)等で、半面、ピークからの下落率の最小はダラスの▲7.9%だった。

S&P社では「住宅価格はついに上昇を見せた。20都市中19都市が前月比で上昇(NSA)、18都市の年率が改善(下落の縮小等)するなど、久しぶりに幅広い改善を見せた。住宅需要期の単月の数値ではトレンドを判断できないが、好ましい兆候といえる。今後、住宅需要期入りとなること、季節調整値も大きく改善していること、最近の住宅販売、着工許可件数が改善していること、等も改善への期待を高めている」とコメントしている。

(FHFA 指数の動向)

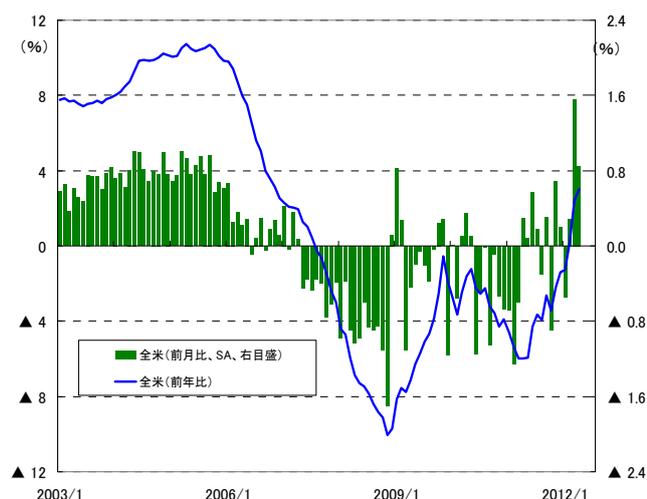
2、FHFA 月例指数は上昇指向を強める展開

FHFA(連邦住宅金融局)発表の4月月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比0.8%と市場予想(0.4%)を上回り、3月(同1.6%)に続き高い伸びを保った。前年比では3.0%と3ヵ月連続の上昇となり、2006年10月(3.6%)以来5年半ぶりの上昇幅となった。

また、全米を9地域に分けた地域別住宅価格指数では、太平洋岸が前月比2.2%、山間部が同1.9%、大西洋岸南部が同1.2%となるなど6地域が上昇、半面、ニューイングランドが同▲1.2%、内陸部南東地域が同▲0.4%と3地域が下落を見せた。一方、前年比では山間部が6.5%と高く、大西洋岸南部が4.2%となるなど7地域が上昇、下落はニューイングランド等2地域に留まった。

下記のグラフで見ると、前年比では2012年2月に4年半ぶりのプラス転換を果たし、その後も急速な改善を見せている。上記のように地域ごとではマイナスの動きを見せているが、底打ち反転の動きを一段と明確にしつつある。

(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、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。