

経済・金融 フラッシュ

改善続く米住宅価格～7月前月比は予想を下回るも6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

7月ケース・シラー20都市指数は、季節調整前値で前月比1.6%と伸長し、季節調整後では同0.4%ながら6ヵ月連続で上昇した。前年比でも1.2%と伸びを高めている。一方、7月FHFA月例指数（季節調整後）は前月比0.2%、前年比3.8%の上昇、いずれも6ヵ月連続の上昇と改善傾向が続いている。ただし、両指数とも前月比の伸び率は縮小している。本格回復に向けては、住宅需要期を過ぎてもなお価格上昇傾向を維持できるかを確認する必要があるようだ。

（ケース・シラー指数の動向）

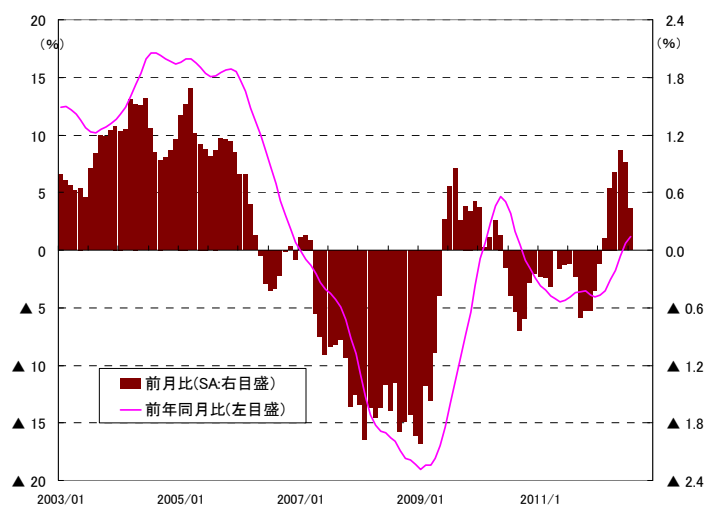
1、前月比は6ヵ月連続、前年比では連月の上昇に

S&P社が9/25発表した7月ケース・シラー20都市住宅価格指数（季節調整後：SA）は、前月比0.4%と市場予想（同0.8%）を下回ったが、6ヵ月連続の上昇となった。6ヵ月連続の上昇は2010年5月以来となる。また、“季節調整前(NSA)”値では同1.6%と急伸、前月（同2.3%）ほどではないが高めの伸びが続いた。前年比では1.2%と、21ヵ月ぶりのプラスに転じた前月（0.6%）の伸びを上回った。一方、10都市指数は前月比0.4%（SA、6月0.9%）、前年比0.6%（6月0.05%）だった。

都市別の動きを見ると、20都市中、前月比の下落はクリーブランド（同▲0.4%）のみであり、半面、上昇率が大きかったのは、デトロイト、フェニックスの同1.4%だった。また、前年比の上昇は16都市で、フェニックス（16.6%）が突出、ミネアポリス（6.4%）、デトロイト（6.2%）と続いた。半面、前年比の下落率が大きかったのは、アトランタ（▲9.9%）で、ニューヨーク（▲2.6%）、ラスベガス（▲1.0%）等が続いた。

2006年央の住宅価格ピーク時から7月までの下落率（NSA）は20都市指数▲30.0%、10都市指数では▲30.5%と、

（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

これまで最大となる下落率(本年3月のそれぞれ▲35.1%、▲35.3%)から縮小を見せている。なお、7月20都市指数は、住宅ブーム以前との比較では2003年8月と同程度の水準となる。なお、都市別でピークからの下落率が大きいのはラスベガス(▲59.7%)、フェニックス(▲48.5%)、マイアミ(▲47.1%)等で、ピークからの下落率の最小はダラスの▲4.2%だった。

S & P社では「季節調整前では20都市全部が3ヵ月連続で上昇、さらに16都市では前年比でも上昇した。住宅価格の上昇は、一戸建て住宅着工の改善、中古住宅販売の増加、住宅在庫の減少、抵当処分鈍化等、最近の住宅指標の改善を確認するものである。全般的に住宅市場について一層楽観的に見ており、上昇傾向は持続している。住宅市場の改善は消費者信頼感指数を含むその他の指標の改善にも貢献しよう。なお、住宅ブーム後のボトムからの改善は、サンフランシスコ20.4%、デトロイト19.7%、フェニックス17.0%等であり、10都市指数で7.4%、20都市指数で7.8%となる」とコメントしている。

(FHFA 指数の動向)

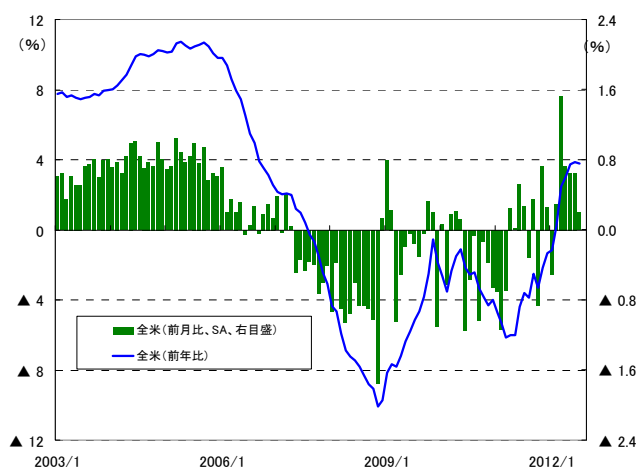
2、FHFA 月例指数は6ヵ月連続の上昇

FHFA(連邦住宅金融局)9/25発表の7月の月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比0.2%と市場予想(0.6%)を下回ったが、前年比では3.7%の伸びとなった。前月比・前年比とも6ヵ月連続の上昇となり、連続上昇期間は、前月比では2006年5月、前年比では2007年7月以来となる。

全米を9地域に分けた地域別住宅価格指数で前月比を見ると、山間部が同1.3%、内陸部北西地域が同1.0%、等6地域で上昇したが、半面、内陸部南東地域の▲0.8%等3地域で下落した。

一方、前年比では山間部が11.9%と突出して高く、大西洋岸南部と内陸部南西地域が其々4.9%となるなど7地域で上昇、大西洋岸中部▲1.4%等2地域が下落した。全面的な上昇とは言えないが、徐々に上昇傾向を強めている状況といえよう。

(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。