

経済・金融 フラッシュ

米1月住宅価格が続伸 ～前年比 8.1%と6年半ぶりの上昇率に

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

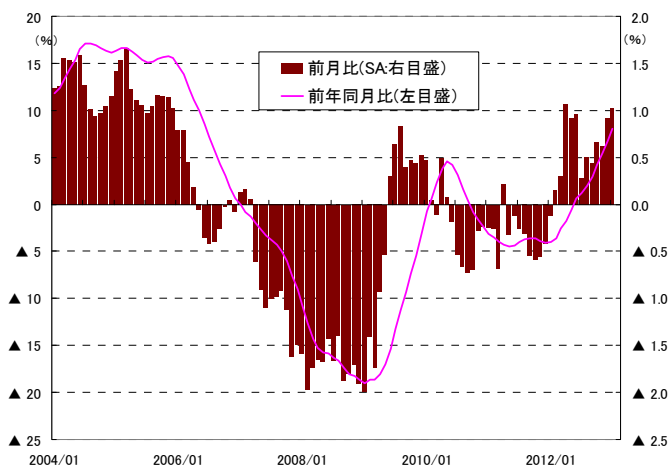
1月ケース・シラー20都市指数は、季節調整後では前月比1.0%と12ヵ月連続で上昇、前年比でも8.1%と伸びを高めた。一方、1月FHFA月例指数は前月比0.6%、前年比6.5%と上昇、前月・前年比とも12ヵ月連続の上昇を見せた。季節的に住宅需要期を過ぎている中での価格上昇は、上昇力の強さを示唆している。上昇する都市や地域でも全米的な広がりを見せており、また、その他の住宅関連指標も回復傾向を維持するなど、住宅価格上昇は持続的なものと思われる。

1、ケース・シラー指数は前月比で12ヵ月連続の上昇

S&P社が発表した1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1.0%と市場予想（0.8%）を上回った。12ヵ月連続の上昇となるが、これは住宅ブーム時の2006年4月以来となる。また“季節調整前(NSA)”値でも同0.1%と小幅上昇ながら連月で上昇、季節的な需要期が過ぎたこの時期の上昇は2005年以来のこととなる。なお、前年比(NSA)では8.1%と前月（6.8%）から伸びを高め、2006年6月（8.6%）以来の伸びとなった。10都市指数でも前月比1.0%（SA、12月0.9%）、前年比7.3%（NSA、12月5.9%）と上昇している。

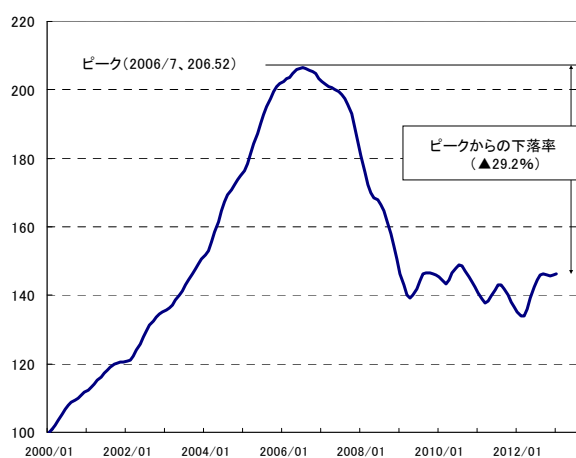
20都市中、12月と同様に前月比(SA)での下落はなく、上昇率が大きかったのは、サンフランシスコ(1.9%)、フェニックス(1.9%)、アトランタ(1.8%)となる。前年比でも全都市が上昇、フェニックス

(図表1) ケース・シラー20都市指数の推移①



(資料) S&P 社

(図表2) ケース・シラー20都市指数の推移②



(資料) S&P 社

(23.2%)の上昇率が突出しているが、サンフランシスコ(17.5%)、ラスベガス(15.3%)、デトロイト(13.8%)等でも高い伸びを見せた。前年比の伸びが最も低かったのはニューヨーク(0.6%)だった。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から1月までの下落率(NSA)は20都市指数で▲29.2%と、ボトムの2012年3月の下落率(▲35.1%)から縮小、また、1月20都市指数の水準は、住宅ブーム以前との比較では2003年8月と同程度となる。都市別でピークからの下落率が大きいのはラスベガス(▲55.7%)、マイアミ(▲45.3%)、フェニックス(▲44.3%)等で、ピークからの下落率の最小はデンバー(▲4.4%)だった。

発表元のS & P社では「20都市指数の前年比の伸びは2006年夏以来でバブル後では最も高いものとなっている。都市別では2年以上に渡り前年比で下落してきたニューヨークを含め全都市が上昇した。経済指標も住宅市場の回復をサポート、住宅着工が急回復し、堅調な雇用や低い借り入れ金利が住宅在庫をリセッション後の最低レベルへと押し下げている」とコメントしている。

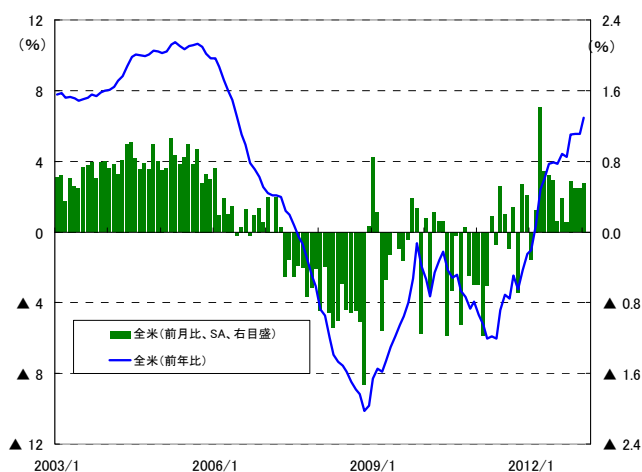
2、FHFA 月例指数でも12ヵ月連続の上昇に

FHFA(連邦住宅金融局)発表の1月月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比0.6%と市場予想(0.7%)をやや下回ったものの、前年比では6.5%と前月(5.6%)から伸びを高めた。前月比・前年比とも12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の前月比は、太平洋岸地域の1.6%、大西洋岸中部の1.0%、山間部の0.9%、など6地域が上昇した一方、ニューイングランドの▲0.7%、内陸部東南地域の▲0.5%など3地域が下落した。

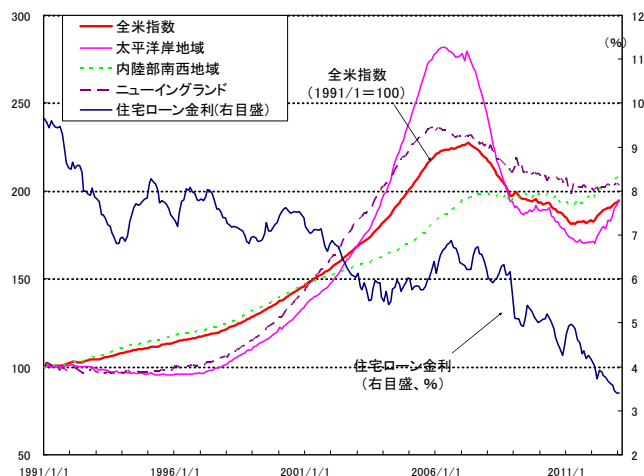
また、前年比では山間部が14.1%と高く、太平洋岸地域が13.7%、大西洋岸南部地域が7.4%と続くなど全ての地域で上昇、伸び率が最も低かったのは大西洋岸中部地域(0.4%)だった。上昇力の弱い地域も見られるが、全般的に住宅価格は上昇傾向を強めている。

(図表3) FHFA 月例 HPI の推移(%)



(資料) FHFA

(図表4) FHFA 地域別 HPI の推移(%)



(資料) FHFA、HPI:1991/1=100

(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。