

経済・金融 フラッシュ

米2月住宅価格は続伸 ～前年比9.3%と約7年ぶりの上昇率に

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

2月ケース・シラー20都市指数は、季節調整後で前月比1.2%と13ヵ月連続で上昇、前年比でも9.3%と伸びを高めた。前年比の伸び率は約7年ぶりの高水準となる。一方、2月FHFA月例指数は前月比0.7%、前年比7.1%と上昇、前月・前年比とも13ヵ月連続の上昇を見せた。

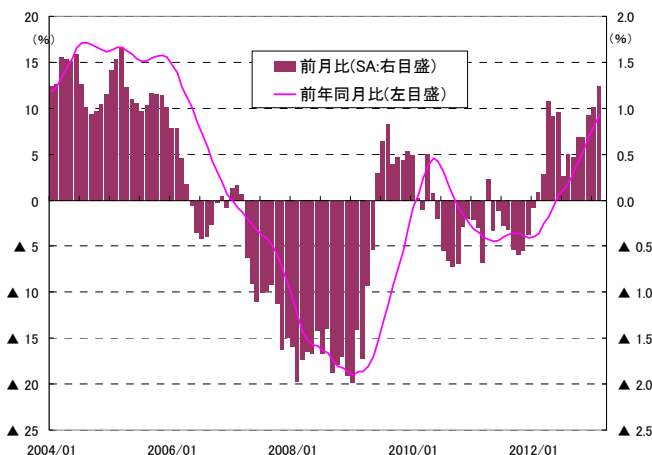
季節的には住宅需要期を過ぎ、最近の経済指標に減速が見られる中での価格上昇であり、また、上昇する都市や地域に全米な広がりが出ていること等を考慮すると、当面、住宅価格の上昇傾向は維持されるものと思われる。

1、ケース・シラー指数は前月比で13ヵ月連続の上昇

S&P社が発表した2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1.2%と市場予想（0.9%）を上回った。13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0.3%と小幅ながら3ヵ月連続で上昇、季節的な需要期ではないこの時期の連月の上昇は2005年以来のこととなる。

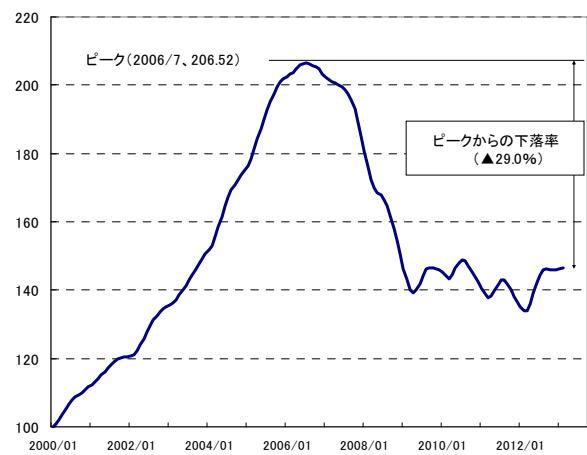
なお、前年比(NSA)では9.3%と前月（8.1%）から伸びを高め、2006年5月（10.0%）以来の高い伸びとなった。10都市指数でも前月比1.2%（SA、1月0.9%）、前年比8.6%（NSA、1月7.2%）と上昇を見せている。

（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

20 都市中、1 月と同様に前月比(SA)での下落はなく、また、2 月の上昇率が大きかったのは、ラスベガス(2.0%)で、サンフランシスコ、フェニックス、ロスアンゼルスが 1.8%と続いた。前年比でも全都市が上昇、フェニックス(23.0%)の上昇率が最も高く、サンフランシスコ(18.9%)、ラスベガス(17.6%)、アトランタ(16.5%)等が続いた。一方、前年比の伸びが最も低かったのはニューヨーク(1.9%)だった。

なお、2006 年央の住宅価格ピーク時から 2 月までの下落率 (NSA) は 20 都市指数で▲29.0%とボトムの 2012 年3月の下落率(▲35.1%)から縮小、また、2 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 9 月と同程度となる。都市別でピークからの下落率が大きかったのはラスベガス(▲55.0%)、マイアミ(▲45.2%)、フェニックス(▲43.7%)等で、ピークからの下落率の最小はダラス (▲4.5%) だった。

発表元の S & P 社では「20 都市全てで住宅価格は堅調な上昇を見せている。連月で全都市の前月比 (SA) が上昇したのは 2005 年前半以来となる。3 月の経済指標が強弱混在の中、住宅市場は堅調を維持し、1-3 月期の GDP にも貢献している」とコメントしている。

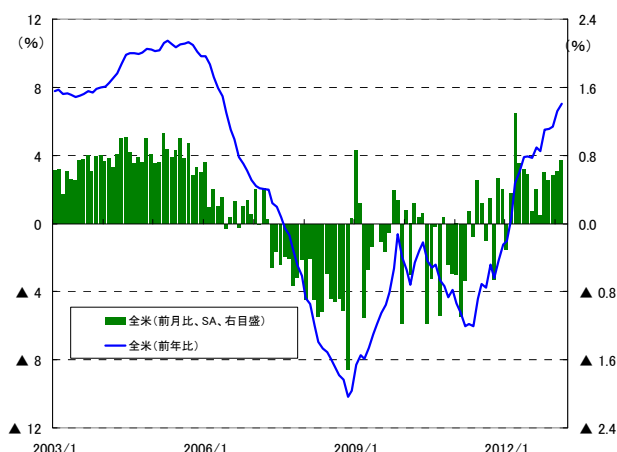
2、FHFA 月例指数でも 13 ヶ月連続の上昇に

FHFA (連邦住宅金融局) 発表の 2 月月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比 0.7%と市場予想に一致、前年比では 7.1%と前月(6.6%)から伸びを高めた。前年比の伸び率は 2006 年 5 月 (7.5%) 以来となる高水準。また、前月比・前年比とも 13 ヶ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 月以来となった。

全米を 9 地域に分けた地域別住宅価格指数の前月比は、大西洋岸南部の 1.7%、内陸部東南地域の 1.0%など 8 地域が上昇、下落は大西洋岸中部 (▲0.6%) のみだった。

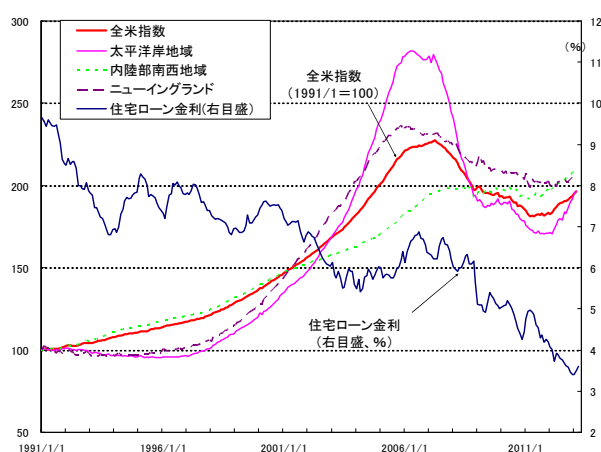
また、前年比では太平洋岸地域が 15.3%と最も高く、山間部が 14.0%と続くなど全ての地域で上昇、最も伸び率が低かったのは大西洋岸中部地域 (1.9%) だった。上昇力の弱い地域も見られるが、住宅価格は引き続き上昇傾向を高めつつある。

(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。