

経済・金融 フラッシュ

米3月住宅価格は前年比 10.9% ～約7年ぶりの高い伸びに

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

3月ケース・シラー20都市指数は、季節調整後で前月比1.1%と12ヵ月連続で上昇、前年比では10.9%と7年ぶりに二桁の伸びとなった。一方、3月FHFA月例指数は前月比1.3%、前年比7.2%と上昇、前月・前年比とも14ヵ月連続の上昇を見せた。

最近の堅調な住宅関連指標を背景に、価格上昇は加速し、全米的な広がりを見せている。住宅需要期入りに伴い、今後も住宅価格は強めの上昇傾向を維持していくものと思われる。

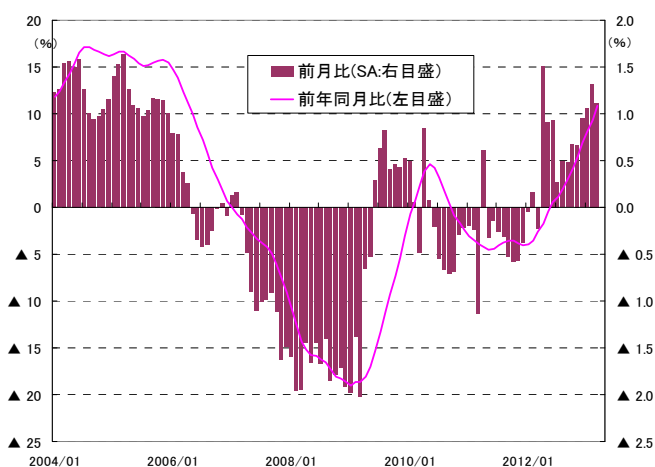
1、ケース・シラー指数は前月比1.1%、前年比10.9%の上昇

S&P社発表の3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1.1%と市場予想（1.0%）を上回った。12ヵ月連続の上昇で、連続上昇期間は住宅ブーム時の2006年4月以来となる。また“季節調整前(NSA)”値でも同1.4%と前月（同0.3%）から伸びを高めた。

前年比(NSA)では10.9%と前月（9.4%）から伸びを高め、2006年4月（11.2%）以来の高い伸びとなった。10都市指数でも前月比1.4%（SA、2月1.5%）、前年比10.3%（NSA、2月8.6%）と上昇している。なお、四半期ごとに発表される1-3月期全米指数(SA)では、前期比3.9%（10-12月期2.4%）、前年比(NSA)は10.2%と伸びを高めた。

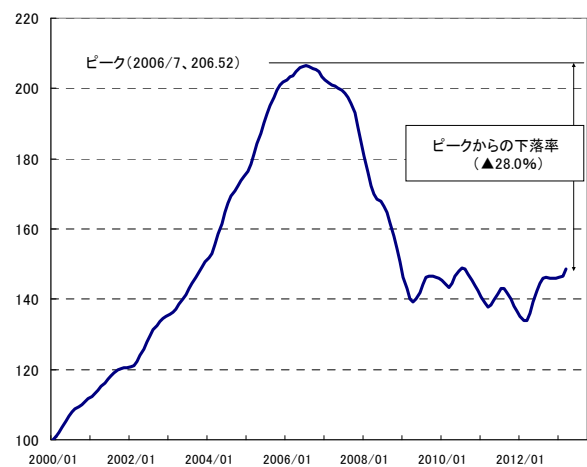
20都市中、2月と同様に前月比(SA)での下落はなく、また、3月の上昇率が大きかったのは、

(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

デトロイト(3.3%)、ラスベガス(3.2%)で、サンフランシスコ、ロスアンゼルス、シアトル、ポートランドが 2.6%と続いた。前年比でも全都市が上昇、フェニックス(22.5%)の上昇率が最も高く、サンフランシスコ(22.2%)、ラスベガス(20.6%)が 20%を上回り、半面、前年比伸び率の最低はニューヨーク(2.6%)だった。

なお、2006 年央の住宅価格ピーク時から 3 月までの下落率 (NSA) は 20 都市指数で▲28.0%とボトムの 2012 年3月の下落率(▲35.1%)から縮小、また、3 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 10 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(▲53.8%)、マイアミ(▲44.5%)、フェニックス(▲42.7%)等で、ピークからの下落率の最小はデンバー (▲3.2%) だった。

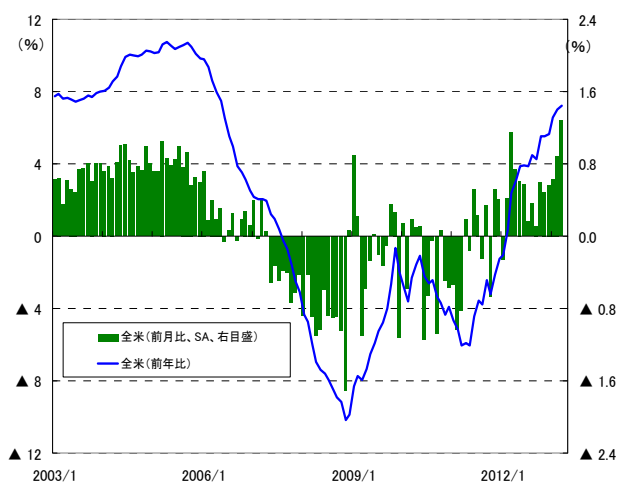
発表元の S & P 社では「前年比では、20 都市全てで 3 ヶ月連続の上昇となった。住宅着工や住宅販売等、他の住宅関連指標もこうした強いトレンドを裏付けている。同時に、集合住宅の市場シェアが高く、抵当処分関連や投資物件も多く見られるなど、住宅市場の回復が完全なものとなっていないことを示唆した」としている。

2、FHFA 月例指数では前月比 1.3%と過去最大の伸びで 14 ヶ月連続の上昇

FHFA (連邦住宅金融局) 発表の 3 月月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比 1.3%と、前月 (0.9%)、市場予想 (0.8%) をともに大きく上回った。前年比では 7.2%と前月 (7.0%) から伸びを高めた。前月比の伸びは公表されている 1991 年以降で最大、前年比の伸び率は 2006 年 5 月 (7.5%) 以来、ほぼ 7 年ぶりとなる高水準。また、前月比・前年比とも 14 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。

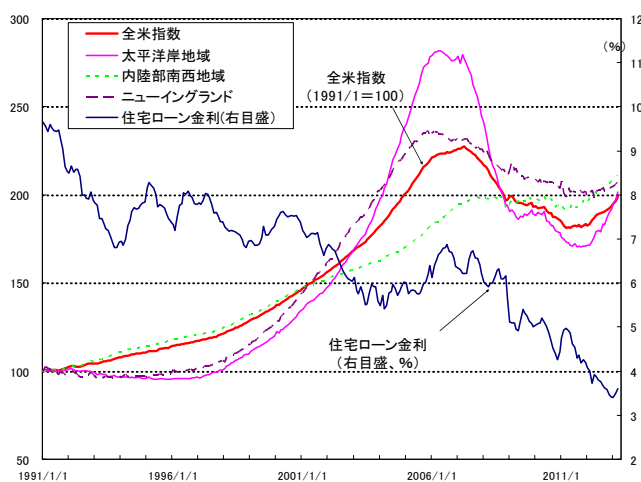
全米を 9 地域に分けた地域別住宅価格指数では、前月比・前年比とも全地域で上昇、前月比では、太平洋岸地域の 2.3%が最も高く、内陸部西南地域の 0.5%が最も低かった。また、前年比では太平洋岸地域が 16.1%と最も高く、最も伸び率が低かったのは大西洋岸中部地域 (1.6%) だった。全米の伸び率がかつて無い水準に上昇し、地域毎の上昇力の相違はあるものの、全地域で上昇するなど、住宅価格の上昇傾向は一段と強まりつつある。

(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。