

経済・金融 フラッシュ

米6月住宅価格は前年比 12.1%と堅調も、金利上昇が伸びを減じた可能性

経済研究部 主任研究員 土肥原 晋

TEL:03-3512-1835 E-mail: doihara@nli-research.co.jp

6月ケース・シラー20都市指数は、季節調整後で前月比0.9%と17ヵ月連続で上昇、前年比では12.1%の高い伸びとなった。一方、6月FHFA月例指数は前月比0.7%、前年比7.7%と上昇、前月・前年比とも17ヵ月連続の上昇を見せた。

住宅関連指標の回復を背景に住宅価格の上昇が続いているものの、最近では、住宅ローン金利上昇が、買い手の購買意欲や価格上昇率を減じた可能性も指摘されている。

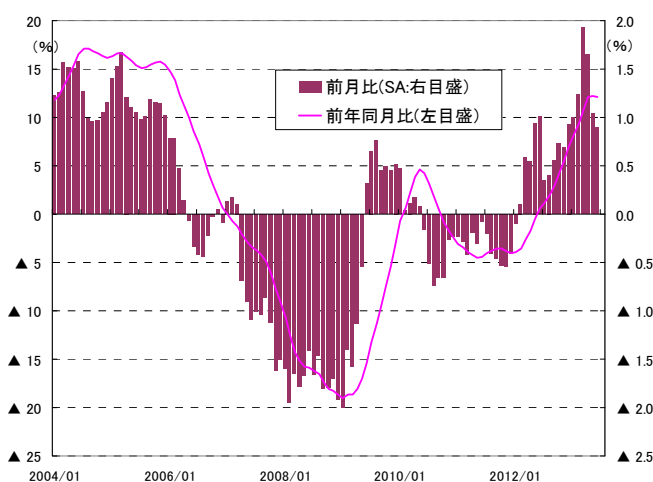
1、ケース・シラー指数は前月比0.9%、前年比12.1%の上昇

S&P社発表の6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0.9%と市場予想、前月（共に1.0%）を下回ったが、17ヵ月連続の上昇となり、連続上昇期間は住宅ブーム時の2006年4月以来となるなど堅調な伸びが続いている。また“季節調整前(NSA)”値では同2.2%となったが、こちらも前月（同2.5%）から伸びが低下した。

前年比(NSA)では12.1%と前月(12.2%)を下回るが、前月を除くと2006年3月以来の高い伸びとなる。10都市指数でも前月比1.1%（SA）、前年比11.9%（NSA）と上昇した。

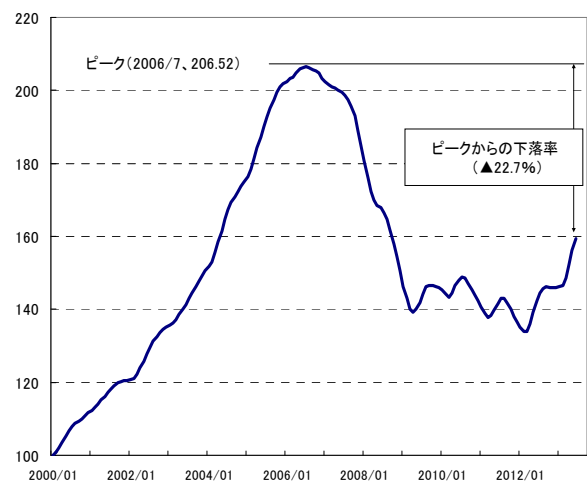
都市別では、前月比(SA)で15都市が、前年比では全都市が上昇した。6月の前月比上昇率が

(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

きかったのはサンディエゴ、ラスベガス(共に 2.2%)で、前年比では、ラスベガス(24.9%)、サンフランシスコ(24.5%)の上昇率が高く、半面、前年比伸び率の最低はニューヨーク(3.3%)だった。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から6月までの下落率(NSA)は20都市指数で▲22.7%とボトムの2012年3月の下落率(▲35.1%)から回復、また、6月20都市指数の水準は、住宅ブーム初期の2004年4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(▲50.0%)、マイアミ(▲40.5%)等で、半面、既に過去のピーク水準を越えたのはダラス(2.6%)、デンバー(2.2%)の2都市だった。

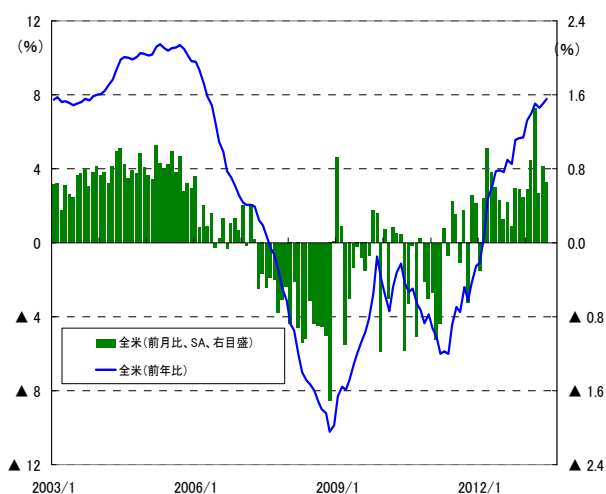
発表元のS & P社では「季節調整前値(NSA)では20都市全てで前月比、前年比が上昇したが、前月より伸びを高めたのは6都市に留まった。全般的な住宅価格の上昇は続いているが、そのペースは鈍化しているようだ。季節的に住宅需要期の最中にあることを考慮するとより強い上昇率でも良い。金利が4.6%に上昇し、買い意欲や上昇率が減じられた可能性がある」とコメントしている。

2、FHFA 6月月例指数は前月比0.7%

FHFA(連邦住宅金融局)発表の6月月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比0.7%と前月(0.8%)を下回ったものの、市場予想(0.6%)は上回った。前年比でも7.7%と前月(7.5%)を上回った。前年比の伸びは、2006年4月(7.9%)以来、ほぼ7年ぶりの高水準となる。また、前月比・前年比とも17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。

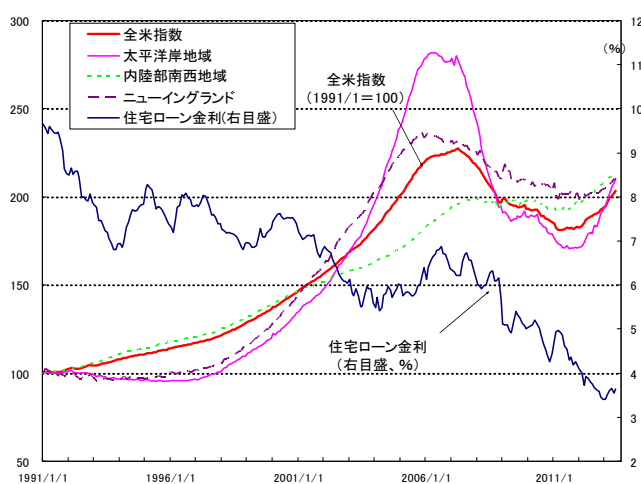
全米を9地域に分けた地域別住宅価格指数では、前月比では7地域が上昇の半面、2地域が下落、内陸部東南地域が1.6%と最も上昇率が高く、大西洋岸中部地域が▲0.6%と下落した。前年比は全地域で上昇、太平洋岸地域の17.0%が最も高く、伸び率が最も低かったのは大西洋岸中部地域(2.5%)だった。住宅ローン金利の上昇や価格回復の鈍い地域がある点は気懸かりであるが、全米では伸び率が高水準に上昇するなど、住宅価格の上昇傾向は持続的と見込まれる。

(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。