

経済・金融 フラッシュ

米8月住宅価格は前年比 12.8%と上伸も、金利上昇による減速感は否めず

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

8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19ヵ月連続で上昇、前年比では12.8%の高い伸びとなった。一方、8月FHFA月例指数は前月比0.3%、前年比8.5%と上昇、前月から伸びを低下させたが前月比・前年比とも19ヵ月連続の上昇を見せた。

住宅価格の上昇が続いているものの、春先以降の前月比伸び率の鈍化傾向は否めず、住宅ローン金利上昇の影響が窺われる。当面、金利動向に左右される状況が続きそうだ。

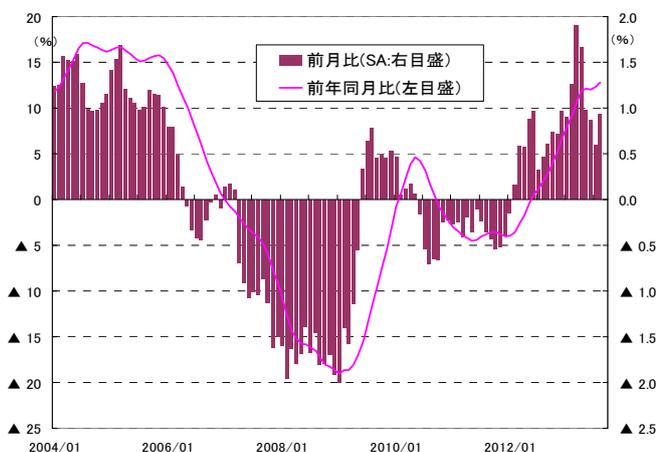
1、ケース・シラー指数は前月比0.9%、前年比12.8%と上伸

S&P社発表の8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0.6%）を上回り、連続上昇期間は19ヵ月と住宅ブーム時の2006年4月以来となった。また“季節調整前(NSA)”値では同1.3%となったが、こちらは前月（同1.8%）から伸びが低下した。

前年比(NSA)では12.8%と前月(12.3%)を上回り、2006年2月以来の高い伸びとなった。また、10都市指数では前月比1.3%（SA）、前年比12.8%（NSA）と上昇した。

都市別では、前月比、前年比とも全都市で上昇した。8月の前月比上昇率が大きかったのはラスベガス(2.3%)、ロスアンゼルス(1.7%)、サンディエゴ(1.6%)で、前年比では、ラスベガス(29.2%)、サンフ

(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

ランシスコ(25.4%)、ロスアンゼルス(21.7%)、サンディエゴ(21.5%)などの上昇率が高く、いずれもラスベガスと西海岸の都市が上位を占めた。半面、前年比伸び率の最低はニューヨーク(3.6%)だった。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から8月までの下落率(NSA)は20都市指数で▲20.3%とボトムの2012年3月の下落率(▲35.1%)から回復、また、8月20都市指数の水準は、住宅ブーム初期の2004年6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(▲47.1%)、マイアミ(▲39.3%)等で、半面、過去のピーク水準を上回ったのはデンバー(4.8%)、ダラス(4.6%)の2都市だった。

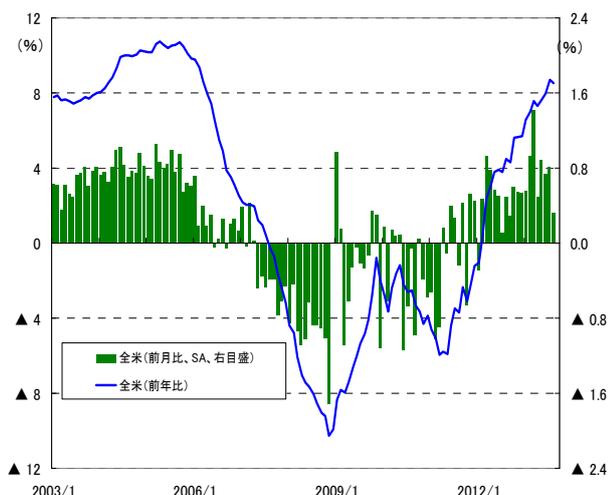
発表元のS&P社では「季節調整前値(NSA)の20都市指数は4月に前月比の伸びがピークとなり、その後鈍化傾向を見せている。8月も16都市の伸びが前月より低下した。最近の住宅ローン金利の上昇と住宅ローン申し込み件数の減少がその要因と言える」とコメントしている。

2、FHFA 8月月例指数は前月比 0.3%

FHFA(連邦住宅金融局)発表の8月月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比0.3%と市場予想、前月(共に0.8%)を下回り、前年比でも8.5%と7月(8.7%)を下回った。ただ、7月の前年比は、2006年2月(9.3%)以来ほぼ7年ぶりの高水準だったことから依然高い伸びに留まっている。また、前月比・前年比とも19ヵ月連続の上昇となったが、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。

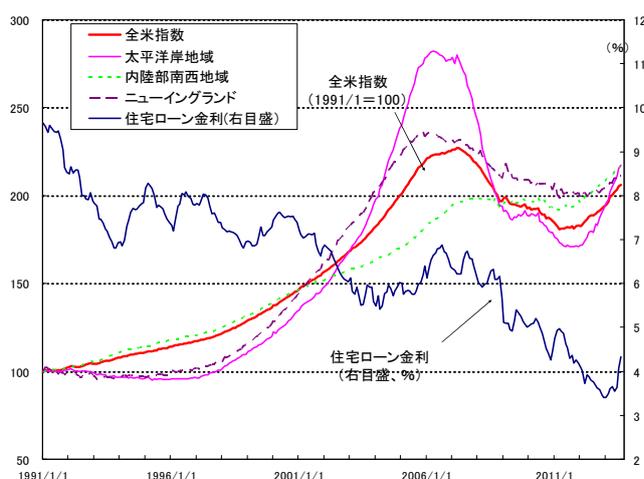
全米を9地域に分けた地域別住宅価格指数では、前月比では7地域が上昇の半面、2地域が下落、山間部が1.3%と最も上昇率が高く、大西洋岸南部地域が▲0.5%と下落した。前年比では全地域で上昇、太平洋岸地域の18.2%が最も高く、最も伸び率が低かったのは大西洋岸中部地域(4.0%)だった。全米の前年比伸び率は高水準を維持しているが、前月比の伸びは縮小傾向を見せており、住宅ローン金利上昇の影響が窺える。今後の住宅価格の動向も金利上昇の動きに左右されそうである。

(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。