

経済・金融 フラッシュ

米5月住宅価格、前月比 0.5%上昇 ～住宅減税の影響が残存

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

S & P社が7月27日発表した5月のケース・シラー20都市住宅価格指数は前月比0.5%上昇、先週発表のFHFA(連邦住宅金融局)による5月住宅価格指数も前月比0.5%の上昇となった。ケース・シラー指数は2ヵ月連続、FHFA指数は3ヵ月連続の上昇となるが、住宅減税(4月末契約、9月末取引完了が要件)の影響も大きいと見られ、持続的な価格回復とは見られていない。差押え物件の増加や高水準の在庫が住宅市場を圧迫する状況は不変であり、先行きには依然不透明感が漂う。

(ケース・シラー指数の動向)

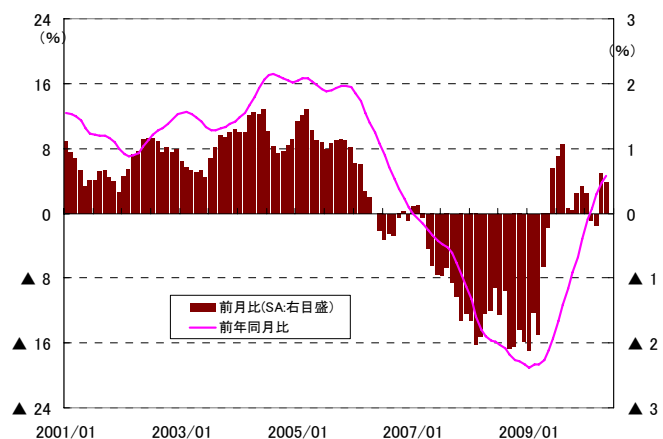
1、5月「20都市指数」が、前月比で連月の上昇

5月ケース・シラー20都市住宅価格指数(SA=季節調整後)は、前月比0.5%(4月0.6%、NSA=季節調整前の5月は同1.3%)と連月で上昇した。前年比では4.6%(4月3.8%)と4ヵ月連続でプラスを保った。市場予想の前月比は0.2%、前年比は3.9%であり、いずれも実績が上回った。また、10都市指数でも前月比0.5%(SA、4月は0.5%)、前年比5.4%(4月4.6%)と回復した。5月の上昇には住宅減税の影響も窺われるが、前月比で上昇した都市は4月の17都市から14都市に減少した。S & P社では「季節的に堅調な時期であり、加えて減税の影響の残存により、住宅価格は多少なりとも堅調に見受けられる。しかし、最近の価格動向が住宅市場の持続的な回復過程に入ったことを示唆しているわけではない。昨年4月にボトムをつけ、10月まで回復したものの、その後はほぼ同水準での推移に留まる。6月住宅関連指標を見ても実質的に大きく改善したわけではなく、今後の動向を注視する必要がある」としている。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から4月までの下落率は、20都市指数が▲29.6%、10都市指数が▲29.1%だった(ボトムは昨年4月の▲32.6%、▲33.5%)。また、5月価格指数の水準は、住宅ブームが本格化に向かう前の2003年の夏頃と同等の水準にある。

前年比で都市別の動きを見ると、上昇し

(図表1) ケース・シラー20都市住宅価格指数の推移



(資料) S&P社

たのは 20 都市中で 13 都市となるが、上昇率が大きいのはサンフランシスコ (18.3%)、サンディエゴ (12.4%)、ロスアンゼルス (9.7%) 等、カリフォルニア州に多く、半面、下落が大きいのはラスベガス (同▲6.5%) で次順位のシャーロット (同▲2.6%) の下落率を大きく引き離している。住宅ブーム時に上昇率の高かった西海岸の都市では、その後の下落も大きかったが、最近では全体の伸び率を押し上げる状況が続いている。

なお、ピークからの下落率が大きいのはラスベガス (▲56.4%)、フェニックス (▲51.2%) で、ロスアンゼルス (▲36.2%)、サンフランシスコ (▲34.9%) 等も依然全体を上回る下落率となっている。半面、ピークからの下落率の最小はダラス (▲5.2%) となる。

(FHFA 指数の動向)

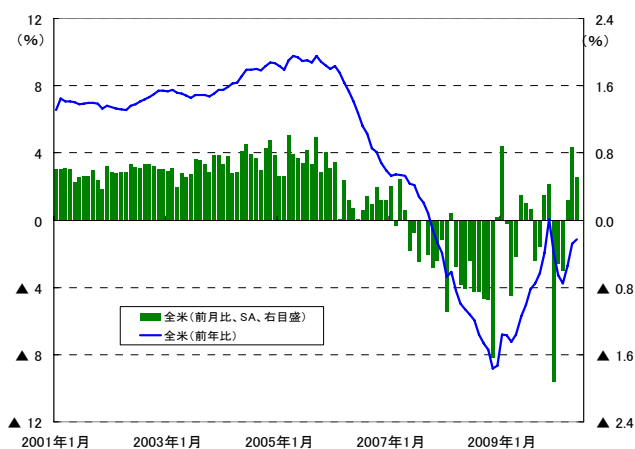
2、FHFA 月例指数では、前月比 0.5% と 3 ヶ月連続のプラスに

5 月米連邦住宅金融局月例住宅価格指数 (FHFA Monthly HPI, SA) は前月比 0.5% (4月は同 0.9%) と 3 ヶ月連続で上昇した。FHFA でも住宅減税の影響による上昇と見ている。一方、前年比では▲1.2% (4月は同▲1.4%) と 6 ヶ月連続の下落が続いた。また、同指数のピークである 2007 年 4 月からは▲12.3% の下落となる。

全米を 9 地域に分けた各住宅価格指数では、太平洋岸地域が前月比 1.8%、山間部が同 1.7% となるなど 7 地域がプラス、内陸部北東地域が前月比▲0.6%、内陸部東南地域が同▲0.2% と 2 地域がマイナスとなった。なお、前年比のプラス幅が最大だったのは、太平洋岸地域の 3.8%、前年比のマイナスが最大だったのは大西洋岸南部の▲3.7% だった。太平洋岸地域では、前年 5 月までの 1 年間の下落率が▲14.6% と大きく、その分より早く底打ちの動きを見せた形となった。しかし、他の 7 地域では前年比のマイナスが続くなど、全体としては、未だ底を探る動きに留まっている。

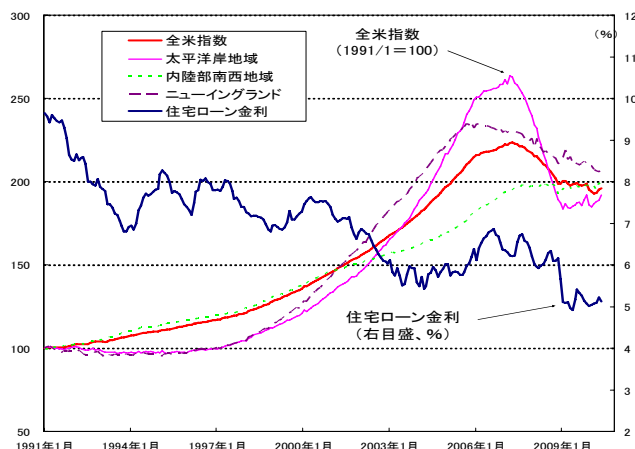
(注：FHFA 住宅価格指数 (=旧 OFHEO 住宅価格指数) はフレディマック、ファニーメイが取り扱った住宅のデータを元としている。データベースが上記機関の買取り対象であるコンフォーミングローンを中心としているため、変動の大きい高価格物件の影響を受けにくいこと、全ての州のデータを元としていること等の理由により、ケース・シラーの全米価格指数等よりも安定的な動きとなる)

(図表2) 全米月例 HPI の推移(前年比、前月比)



(資料) FHFA

(図表3) 地域別月例 HPI の推移



(資料) FHFA、商務省

(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。