

経済・金融 フラッシュ

米7月住宅価格が下落～住宅減税 終了の影響持続

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9月28日発表した7月のケース・シラー20都市住宅価格指数は前月比▲0.1%下落、先週発表のFHFA(連邦住宅金融局)による7月住宅価格指数も前月比▲0.5%の下落となった。ケース・シラー指数は4ヵ月ぶりの下落、FHFA指数は2ヵ月連続の下落となるが、住宅減税(4月末契約、9月末取引完了が要件)の剥落で販売市場が冷え込んでいる影響が大きい。割安な価格で売り出される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続いており、住宅価格回復の動きはやや遠のいた感がある。

(ケース・シラー指数の動向)

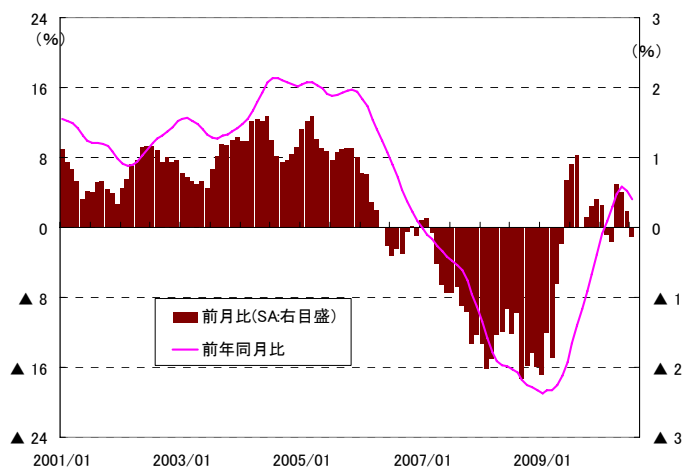
1、7月「20都市指数」が下落

7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▲0.1%(6月0.2%、NSA=季節調整前の7月は同0.6%)と4ヵ月ぶりに下落に転じた。前年比では3.2%(6月4.2%)と伸びを縮めながらも6ヵ月連続のプラスを保った。市場予想の前月比は▲0.1%、前年比は3.1%と発表値にはほぼ一致している。また、10都市指数は前月比横ばい(SA、6月は0.3%)、前年比4.1%(6月5.0%)だった。前月比で上昇した都市は3都市と、6月の7都市から減少した。S & P社では「減税終了の影響が続いている。前年比では上昇したものの先月より弱い伸びに留まった。最近の状況から見ると、価格は回復するより現状で安定的に推移する可能性が高そうだ。」とコメントしている。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から7月までの下落率は、20都市指数が▲27.9%、10都市指数が▲28.3%だった(ボトムは昨年4月の▲32.6%、▲33.5%)。また、7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年の秋頃と同等の水準にある。

前年比で都市別の動きを見ると、上昇したのは20都市中で10都市となるが、上昇率が大きい

(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

のはサンフランシスコ (11.2%)、サンディエゴ (9.3%)、ロスアンゼルス (7.5%) 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▲4.9%) で次順位はシャーロット (同▲3.5%) だった。住宅ブーム時に上昇率の高かった西海岸の都市では、その後の下落が大きかった半面、最近では全体の伸び率を押し上げている。

なお、ピークからの下落率が大きいのはラスベガス (▲57.0%)、フェニックス (▲51.5%) で、ラスベガスではなお下落が続いている。また、ロスアンゼルス (▲35.7%)、サンフランシスコ (▲34.4%) 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 (▲4.5%) だった。

(FHFA 指数の動向)

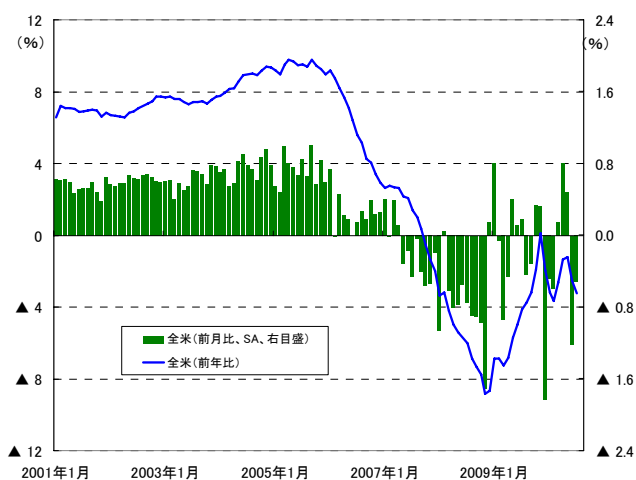
2、FHFA 月例指数では、前月比▲0.5%と連月の低下

7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%(6月は同▲1.2%)と連月で下落、こちらでも住宅減税の剥落による影響が続いている。一方、前年比では▲3.3%(6月は同▲2.5%)と8ヵ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▲13.8%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1.1%、内陸部東南地域が同0.3%となるなど3地域がプラス、半面、大西洋岸南部の同▲1.6%、山間部の同▲1.5%など6地域がマイナスとなった。前年比のマイナス幅が最大だったのは山間部の▲7.3%で、大西洋岸南部も▲7.2%と続いた一方、前年比プラスの地域は無かった。全般的に価格の軟化が窺われ、住宅市場の販売不振、在庫の積み上がり等の影響を受け、住宅価格は当面弱含みの推移が続くようだ。

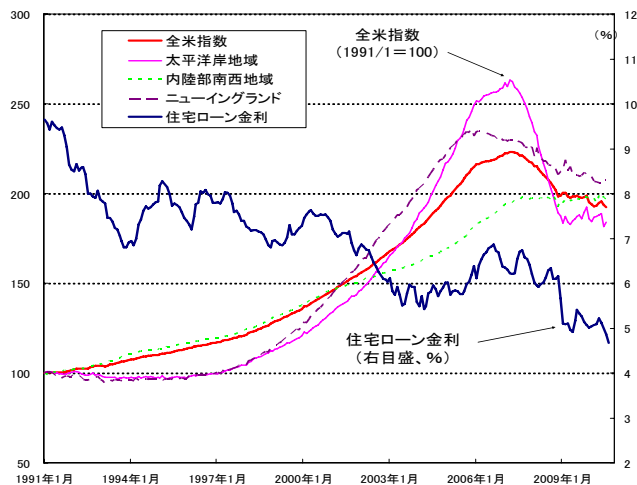
(注：FHFA 住宅価格指数(=旧 OFHEO 住宅価格指数)はフレディマック、ファニーメイが取り扱った住宅のデータを元としている。データベースが上記機関の買取り対象であるコンフォーミングローンを基本としているため、変動の大きい高価格物件の影響を受けにくいこと、全ての州のデータを元としていること等の理由により、ケース・シラーの全米価格指数等より安定的な動きを見せる)

(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。