

経済・金融 フラッシュ

米住宅価格は下落傾向～住宅減税終了・抵当処分物件増が重石に

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

前4-6月期には一時上昇の動きも見られた米住宅価格であるが、7-9月期は再びマイナスに転じるなど、軟弱な展開を見せている。4月の住宅減税終了と差し押さえ物件の増加や高水準の在庫が市場を圧迫する構図が続いている。市場では現状のボトム近辺での推移を予測する向きが多いものの、さらに下落するとの見方も少なからず見られ、先行きの不透明感が拭えない。

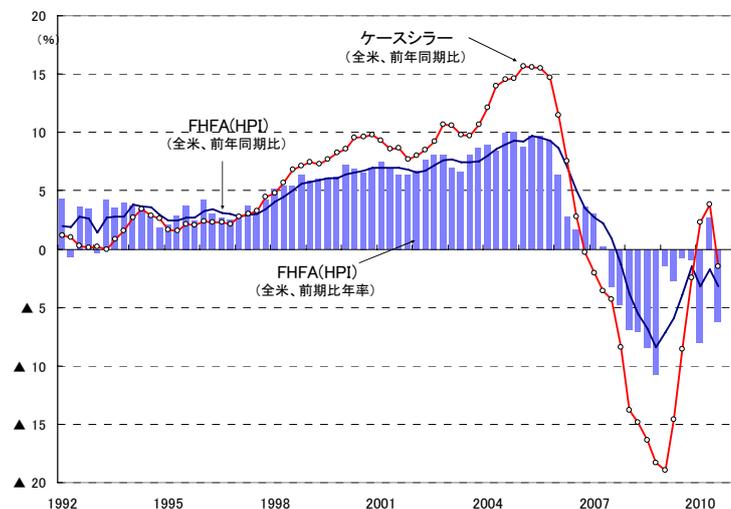
(四半期別、全米データの動向)

1、7-9月期「全米」住宅価格指数は、ケース・シラー、FHFAともに前期比マイナスに

S&P社が11月30日発表した7-9月期ケース・シラー全米住宅価格指数は、前期比で▲3.4%（季節調整前は▲2.0%）と前4-6月期2.6%から再びマイナスに転落した。前年比でも▲1.5%（市場予想は+1.3%）と3四半期ぶりにマイナスに転じた（前年比は季節調整前、以下も同じ）。

同じく11月24日発表のFHFA(連邦住宅金融局)発表の7-9月期全米住宅価格指数は、前期比で▲1.6%（購入指数、季節調整済）と前期の同0.7%から再びマイナスに転じた。前4-6月期は3年ぶりのプラスとなり、一部では底打ちの観測が見られたものの、結局は住宅減税終了に向けた一時的な市場の反転に終わった形である。また、前年比▲3.1%と2007年10-12月期以来のマイナスが続いた。

(図表1) 全米住宅指数の推移 (四半期別)



(資料) S&P社、FHFA

(月別指数の動向：ケース・シラー指数)

2、9月ケース・シラー「20都市指数」が前月比で続落、上昇都市もゼロが続く

9月ケース・シラー20都市住宅価格指数（季節調整済、以下も同じ）は、前月比▲0.8%（市

場予想は▲0.3%、8月は▲0.5%、季節調整前の9月は▲0.7%)と3ヵ月連続の下落となった。前年比では0.6% (市場予想は+1.0%、8月は1.7%)と8ヵ月連続でプラスを保ったが、4ヵ月連続で伸び率を縮小している。また、10都市指数(季節調整済)でも、前月比▲0.7%(8月▲0.3%)、前年比では1.6%(8月2.6%)と20都市指数と同様に前月比のマイナスと前年比の伸び率縮小が続いた。前月比ではマイナス幅が拡大しており、前年比のマイナス転落も時間の問題となりつつある。

なお、2006年央の住宅価格ピーク時から9月までの下落率は、20都市指数が▲28.6%、10都市指数が▲28.7%となった(ボトムはそれぞれ、昨年4月の▲32.6%、▲33.5%)。また、9月指数の水準は、住宅ブームが本格化に向かう前の2003年の秋口と同等の水準にある。

都市別の動きを見ると、前月比で20都市中上昇したのは前月に続きゼロ(季節調整済指数)。一方、前年比の上昇が大きかったのはサンフランシスコ(5.5%)、サンディエゴ(5.0%)、ロスアンゼルス(4.4%)等で、半面、下落が大きかったのはシカゴ(同▲5.6%)、タンパ(同▲4.3%)、シャーロット(同▲3.7%)となる。

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、底打ち後は全体の伸び率を押し上げる動きを見せている。なお、ピークからの下落率が最も大きいのはラスベガス(▲56.9%)で、次点はフェニックス(同▲52.9%)、また、ロスアンゼルス(同▲36.0%)、サンフランシスコ(同▲35.1%)等も全体を上回る下落率を見せている。半面、ピークからの下落率の最小はダラス(▲7.1%)で、デンバー(▲9.2%)とともに一桁のマイナスに留まっている。

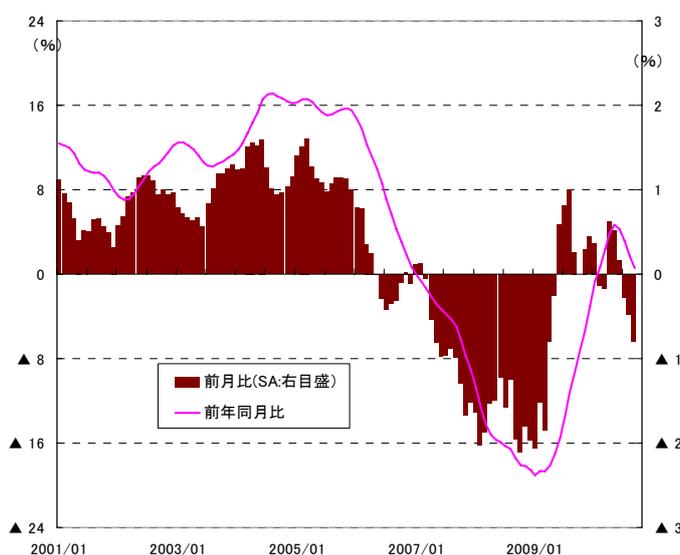
S&P社では、「4月末の住宅減税の期限と抵当処分物件増が市場の重石となっている。アナリストの間では春先までの二番底が見込まれている。住宅市場にとって景気が第一の要因であるものの、住宅の過剰な供給に加え、延滞物件増や差し押さえの留保の動き、空き家増等が潜在的な供給圧迫要因となっている」とコメントしている。

(月別指数の動向：FHFA指数)

3、FHFA住宅価格月例指数は、前月比▲0.7%の減少

9月米連邦住宅金融局月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI、以下季節調整済)は前月比▲0.7%(8月は同0.0%)のマイナスとなった。前年比では▲3.4%(8月は同▲2.8%)と昨年12月から連続の下落となる。また、同指数のピークである2007年4月からは▲14.7%の下落となった。

(図表2) ケース・シラー20都市住宅価格指数の推移

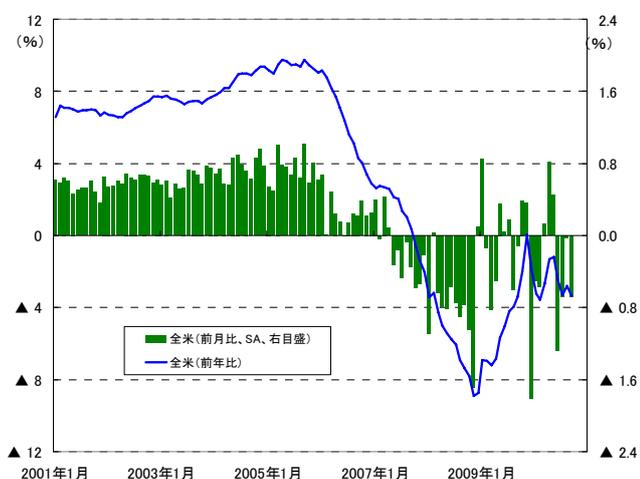


(資料) S&P社

全米を九地域に分けた各住宅価格指数では、内陸部東南地域が前月比 1.1%と唯一の上昇となった。その他の地域では、山間部が同▲1.3%、大西洋岸中部が同▲1.1%、大西洋岸南部が同▲1.1%、等の地域のマイナスが大きかった。なお、前年比でプラスとなったのは内陸部南西地域の 0.4%のみであり、半面、前年比で最もマイナスが大きかったのは山間部の▲8.5%で、内陸部北東地域が▲3.6%と続いた。

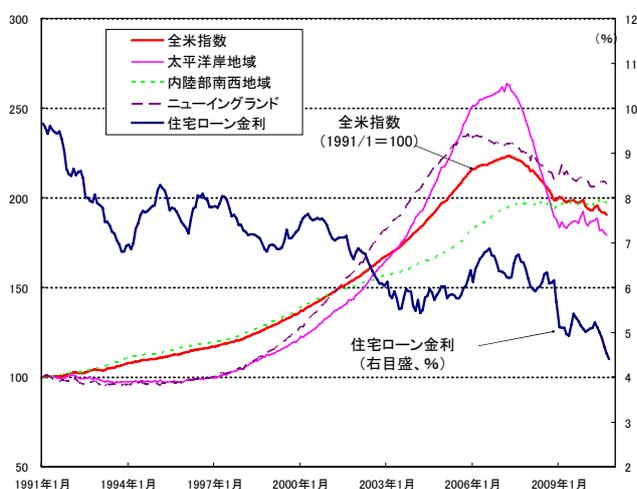
(注：FHFA 住宅価格指数 (=旧 OFHEO 住宅価格指数) はフレディマック、ファニーメイが取り扱った住宅データを元としている。データベースが上記機関の買取り対象であるコンフォーミングローンを中心としているため、変動の大きい高価格物件の影響を受けにくいこと、全ての州のデータを網羅していること等の理由により、ケース・シラー価格指数等より安定的な動きとなる)

(図表3) 全米月例 HPI の推移(前年比、前月比)



(資料) FHFA

(図表4) 全米・地域別月例 HPI の推移



(資料) FHFA

(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。