

経済・金融 フラッシュ

下落傾向続く米住宅価格 ～金融危機後の安値を更新

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

ケース・シラー、FHFAの全米指数（四半期）が発表された。1-3月期ケース・シラー全米指数は3四半期連続の前期比マイナス、FHFAでは16四半期連続のマイナスとなるなど、底が見えない状況にある。月別の指標でも一旦つけたボトムをさらに下回るなど、先行きの住宅価格低下への見方が強まっている。背景には、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ある。住宅価格の底割れで、貸出し基準の一層の強化や、買い手が様子見を強める事なども予想され、そうした動きが住宅市場の回復をさらに遅らせるとの懸念も高まりつつある。

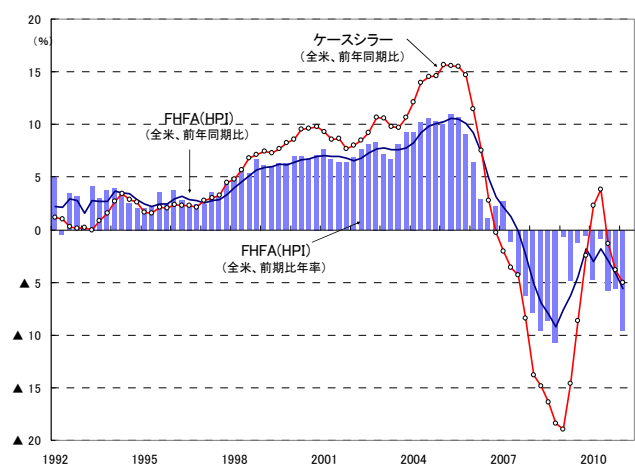
（四半期別、全米指数の動向）

1、「全米」住宅価格指数の下落が続く

S & P社が5月31日発表した1-3月期ケース・シラー全米住宅価格指数は、前期比で▲1.9%（季節調整前は▲4.2%）と3四半期連続のマイナスとなった。前10-12月期は前期比で▲1.8%（季節調整前は▲3.6%）だった。前年比（季節調整前、以下同様）でも▲5.1%（市場予想は▲4.5%）と2009年7-9月期以来のマイナス幅となった。全米指数は2002年前半へと回帰した形となる。

一方、5月25日発表されたFHFA（連邦住宅金融局）の1-3月期全米住宅価格指数は、前期比で▲2.5%（購入指数、季節調整済、年率では▲9.6%）と前期の同▲1.4%（年率▲5.6%）からマイナス幅を広げた。2007年4-6月期以降、4年間にわたってマイナスが続いており、この間の下落は▲19.3%となる。また、前年比でも▲5.6%と前期の同▲4.2%からマイナス幅を広げ、2007年7-9月期以来のマイナスとなった。

（図表1） 全米住宅指数の推移（四半期別）



（資料） S&P社、FHFA

(月別ケース・シラー指数の動向)

2、ケース・シラー「20 都市指数」は 9 ヶ月連続の下落

3月ケース・シラー20 都市住宅価格指数は、前月比▲0.2% (季節調整済、市場予想は▲0.2%、2月は▲0.2%、季節調整前の3月は▲0.8%)と9 ヶ月連続の下落となった。前年比 (季節調整前)では▲3.6% (市場予想は▲3.4%、2月は▲3.4%)と6 ヶ月連続で下落となったが、その間マイナス幅を拡大している。また、10 都市指数 (季節調整済)でも、前月比▲0.1% (2月▲0.3%)、前年比 (季節調整前)では▲2.9% (2月▲2.7%)と20 都市指数と同様に下落が続いた。

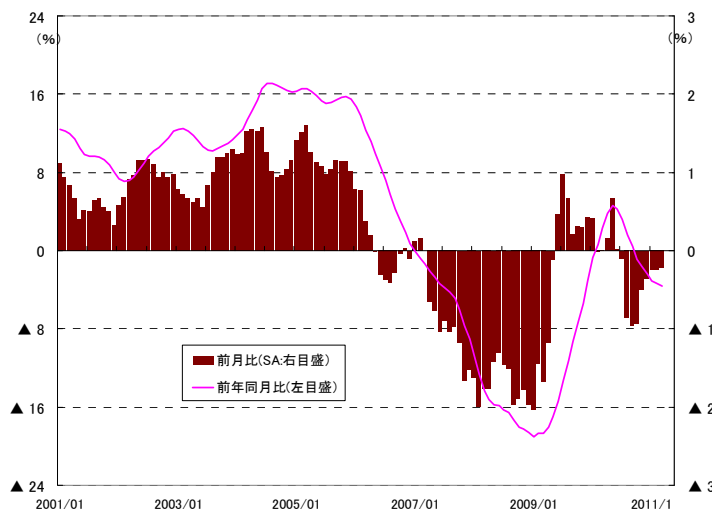
なお、2006 年央の住宅価格ピーク時から3月までの下落率は、20 都市指数が▲33.1%、10 都市指数が▲33.0%となった。これまでのボトムはそれぞれ、2009 年4月の▲32.6%、▲33.5%であり、20 都市指数ではこれを下回る底割れを見せている。なお、3月指数の水準は、住宅ブームが本格化に向かう前の2003 年の春先と同等の水準にある。

都市別の動きを見ると、前月比で20 都市中上昇したのは6都市と前月と同数 (季節調整済指数)。一方、前年比の上昇はワシントン (4.3%)のみで、半面、下落が大きかったのはミネアポリス (同▲10.0%)、フェニックス (同▲8.4%)、シカゴ (同▲7.6%)となる。

ピークからの下落率が最も大きいのはラスベガス (▲58.6%)で、フェニックス (同▲55.9%)、マイアミ (同▲51.1%)が▲50%を超えた。3月は、20 都市中12 都市で住宅価格ピーク後のボトムを下回る底割れを見せている。なお、ピークからの下落率の最小はダラス (▲10.7%)で、次はデンバー (▲14.1%)だった。

S & P 社では、「昨年12 月以降、住宅ブーム後の新安値をつける都市が増加している。住宅価格には反転要素が見られず下降が続こう。2009 年や2010 年に見られた価格上昇は住宅減税によるところが大きいですが、そうした要素がなくなった現在、住宅価格には回復や価格安定化の動きは見られない。景気回復の動きが見られる中でも上昇の動きは見られず、前月比の下落は20 都市中18 都市 (季節調整前)に昇る」とコメントしている。

(図表2) ケース・シラー20 都市住宅価格指数の推移(月別)



(資料) S&P 社

(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。