

# 経済・金融 フラッシュ

## 米10月住宅価格～20 都市指数 は前月比で6ヵ月連続の下落

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・シラー指数の動向)

### 1、夏場の需要期を過ぎ、下げ足を強める展開

S & P社発表の10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▲0.6%と前月(▲0.7%)に続き比較的大きな下落を見せた。前月比の下落は6ヵ月連続となる。市場予想は同▲0.4%だった。また、8月まで5ヵ月連続の上昇を見せた季節調整前値も、9月の前月比▲0.7%に続き、10月も同▲1.2%と再び下落に転じている。

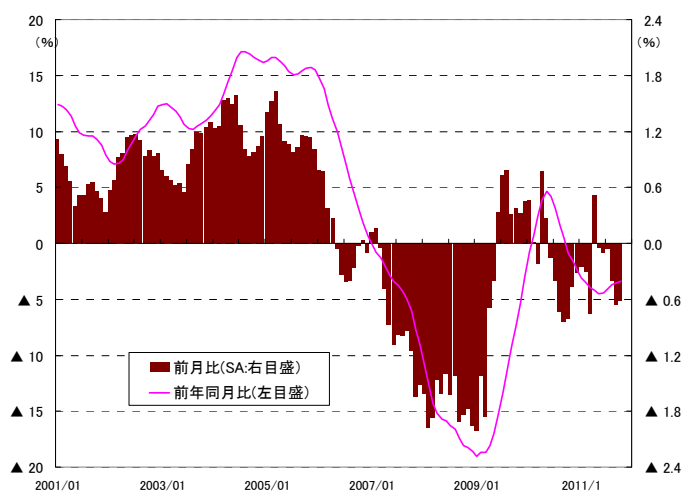
一方、前年比では▲3.4%(9月▲3.5%)と13ヵ月連続の下落が続いた。市場予想は同▲3.2%だった。また、10都市指数は前月比▲0.5%(SA、9月も▲0.5%)、前年比▲3.0%(9月▲3.2%)の下落だった。

都市別の動きを見ると、20都市中、前月比の下落は14都市で9月(13都市)から増加した。前年比ではデトロイト(同2.5%)、ワシントン(同1.3%)を除く全都市で下落、下落率が大きいのは、アトランタ(▲11.7%)、ラスベガス(▲8.5%)、ミネアポリス(▲8.4%)等となる。

2006年央の住宅価格ピーク時から10月までの下落率は、20都市指数▲32.1%、10都市指数▲31.9%となった。また、10月20都市指数は、住宅ブーム前との比較では2003年5月とほぼ同水準となる。都市別でピークからの下落率が大きいのはラスベガス(▲60.7%)、フェニックス(▲55.8%)、マイアミ(▲50.8%)等で、半面、ピークからの下落率最小はダラスの▲8.7%だった。

S & P社では「季節調整前値の10月指数は、前年比の下落幅が縮小したのを除くと殆ど良い所がなかった。地域別ではアトランタや中西部の悪化が目立ち、アトランタとラスベガスは住宅ブーム後の最低値を更新した。最近の住宅市場ではよいニュースも聞かれるが、多くは集合住宅に関連したもので、戸建住宅では、販売・着工とも小幅の改善に留まる」としている。

(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

(FHFA 指数の動向)

## 2、FHFA 月例指数は前月比▲0.2%と下落に転じる

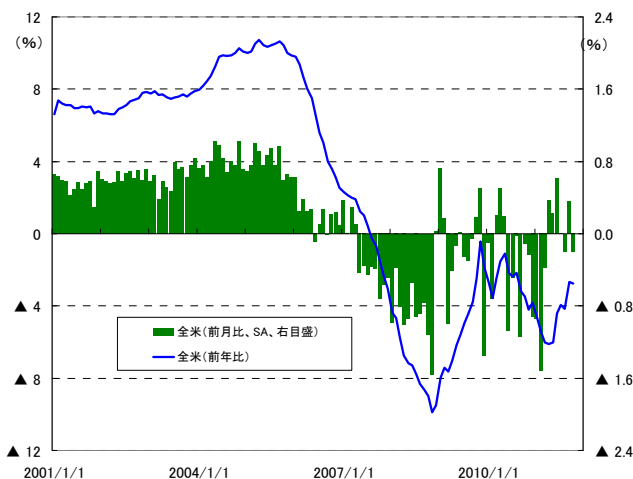
FHFA (連邦住宅金融局) 発表の 10 月月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比 ▲0.2%と 2 ヶ月ぶりに減少に転じ、市場予想 (同 0.2%)に反した。なお、3 月までは 10 ヶ月連続のマイナスを記録、その後は 8 月に下落したのを除くと上昇を見せていた。もっとも、前年比では ▲2.8%と、2007 年 8 月以来、4 年余に及ぶ下落が続いている。

一方、全米を 9 地域に分けた各住宅価格指数では、3 地域が前月比プラスとなり、前月の 7 地域から減少した。上昇幅が最大だったのは内陸部東南地域の同 2.0%で、内陸部西南地域の 0.2%が続く。下落となったのはニューイングランドの ▲1.0%、山間部の ▲0.7%、大西洋岸南部の ▲0.6% 等となる。

また、前年比では内陸部西南地域が 0.7%、内陸部東南地域が 0.1%のプラスとなったのを除くと、他の全地域で下落した。下落率が大きかったのは山間部の ▲5.5%、太平洋岸の ▲5.5%で、内陸部北東地域が ▲3.9%と続いた。

下記のグラフで見ると、全米指数の前年比では 2010 年の年初にかけて下落幅を縮小した後、一時拡大傾向を見せたが、9 月までの上昇で再び下落幅が縮小している。同指数がピークだった 2007 年 4 月からの下落率は ▲19.2%となる。また、今月の水準は住宅ブームが始まろうとしていた 2004 年初以来の低水準となる。11 月の住宅着工や新築・中古販売が増加を見せ、長らく低迷していた住宅市場に底入れ観測が生じているものの、10 月の当指標では一進一退の動きに留まるなど、依然回復の動きとは言いがたい。

(図表2) FHFA 月例 HPI の推移(%)



(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にしていて、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にしていて等理由により、一般的にはケース・シラーの全米価格指数より安定的な動きを見せる傾向が指摘される)

(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。