

経済・金融 フラッシュ

米1月住宅価格～前年比での下落が持続

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

1月住宅価格指数では、ケース・シラー20都市指数、F H F A月例指数とも前年比のマイナスが続いた。特に、ケース・シラー指数では金融危機後のボトムを割り込んだ推移が続く。なお、季節調整後値の前月比では、両指数とも横ばいとなった。住宅市場は、景気の回復傾向の中で、低金利等で購入余裕度が高水準にある一方、差し押さえ物件増や貸出し基準の強化が続いている。当面、住宅価格の低迷が続きそうだ。

（ケース・シラー指数の動向）

1、ピーク比の下落幅が最大に

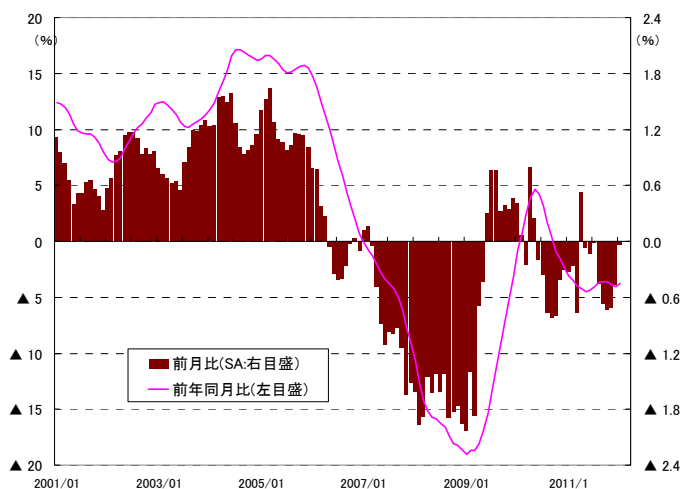
S & P社発表の1月ケース・シラー20都市住宅価格指数（SA＝季節調整後）は、前月比横ばいとなり、12月（▲0.5%）までの5ヵ月連続の下落に一旦歯止めをかけた。市場予想は同▲0.3%だった。なお、“季節調整前(NSA)”値では同▲0.8%の下落、5ヵ月連続の下落となり下落幅も大きかった。

一方、前年比では▲3.8%（12月▲4.1%）と市場予想に一致、16ヵ月連続の下落となった。10都市指数は前月比▲0.1%（SA、12月▲0.6%）、前年比▲3.9%（12月▲4.1%）の下落だった。

都市別の動きを見ると、19都市中（注）前月比（SA）の下落は9都市で12月（11都市）から減少した。前年比ではデトロイト（1.7%）、フェニックス（1.3%）、デンバー（0.2%）を除く全都市で下落、下落率が大きいのは、アトランタ（▲14.8%）、ラスベガス（▲9.0%）、シカゴ（▲6.6%）等となる（注：シャーロットはデータの遅延で1月指数に含まれない）。

2006年央の住宅価格ピーク時から1月までの下落率（NSA）は、20都市指数、10都市指数とも▲34.4%とこれまでで最大の下落幅となった。また、1月20都市指数は、住宅ブーム以前との比較では2002年末

（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

とほぼ同水準となる。都市別でピークからの下落率が高いのはラスベガス（▲61.6%）、フェニックス（▲54.8%）、マイアミ（▲50.7%）等で、半面、ピークからの下落率の最小はダラスの▲10.9%だった。

S & P 社では「幾つかの景気回復の兆候にもかかわらず住宅価格の下落は続いている。1 月指数（以下、季節調整前値）は 8 都市で住宅ブーム後の最低値を更新した。中でもアトランタの下落は突出しており、1 月は前月比で▲2.1%、最近 6 ヶ月で▲19.7%の下落を見せた。前年比でも▲14.8%と全都市の中でも抜きん出ている（次はラスベガスの▲9.0%）。また、7 都市が前月比で 1%以上の減少を見せた。10 都市、20 都市の両指数とも 2006 年のピークからの下落率は▲34.4%と下落幅の最大を更新した」とコメントしている。

（FHFA 指数の動向）

2、FHFA 月例指数は前月比横ばい

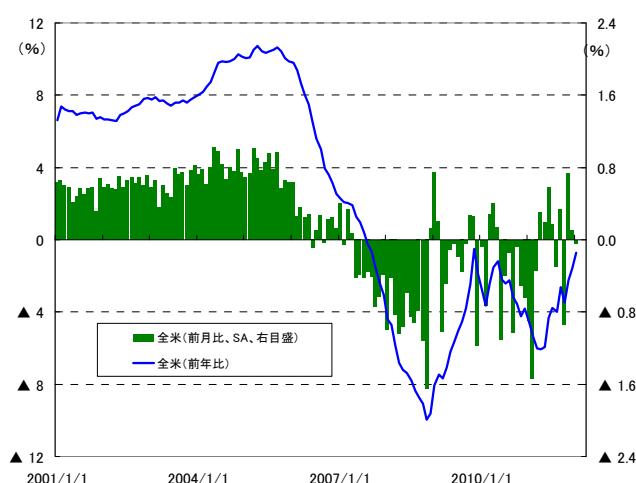
FHFA（連邦住宅金融局）発表の 1 月月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比横ばい、市場予想（0.3%）を下回った。前年比では▲0.8%と、2007 年 8 月以来 4 年余に及ぶ下落が続いている。

一方、全米を 9 地域に分けた地域別住宅価格指数では、内陸部北西地域が前月比 4.7%のプラスと突出したほか、山間部の 0.9%、太平洋岸の 0.9%、大西洋岸中部 0.8%等がプラスとなった。半面、内陸部西南地域が▲1.7%、ニューイングランドが▲1.3%、等 5 地域が下落を見せた。

ただし、前年比では内陸部北西地域が 5.2%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ニューイングランドの▲3.5%、太平洋岸の▲2.4%、等となる。

下記のグラフで見ると、前年比では 2010 年の年初にかけて下落幅を縮小、今回も再び下落幅を縮小しているものの、いずれも水面下での動きに留まっている。なお、1 月水準は住宅ブームが始まりつつあった 2004 年初と同水準となる。

（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にしていて等々の理由により、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