

経済・金融 フラッシュ

米2月住宅価格～ピーク比の 下落幅が最大に

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

2月ケース・シラー20都市指数は、季節調整前値では前月比▲0.8%、季節調整後では同0.2%と分かれたが、前年比では▲3.5%と下落が続いた。中でも、アトランタの急落が止まらず、指数全体でも金融危機後の最低値を更新するなど、底割れの動きも窺える。

一方、FHFA月例指数（季節調整後値）では前月比0.3%と上昇、前年比でも0.4%と4年半ぶりに上昇に転じたが、地域ごとの指数ではなお一進一退の状況にあり、全体としては反転というよりも底這いの動きに留まる。

住宅市場では、景気の回復傾向の中、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価格を抑制している。当面、住宅価格の調整局面が続きそうだ。

（ケース・シラー指数の動向）

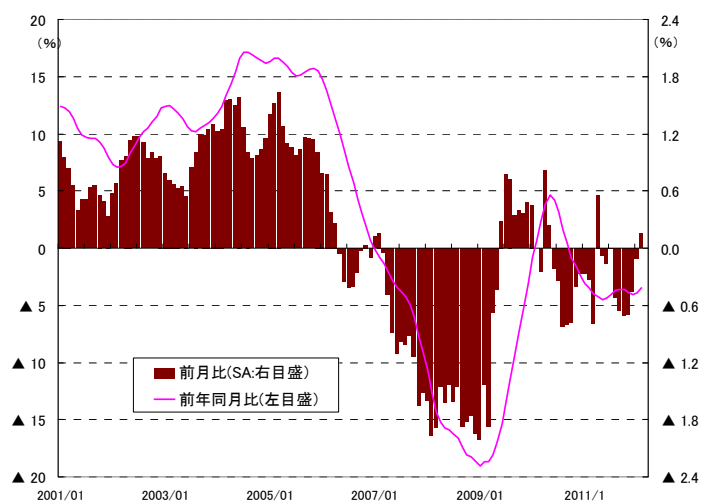
1、ピーク比の下落幅が最大に（季節調整前値）～ほぼ10年前の水準に下落

S&P社発表の2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0.2%と市場予想に一致、1月（▲0.1%に下方修正）までの6ヵ月連続の下落に一旦歯止めをかけた。なお、“季節調整前(NSA)”値では同▲0.8%の下落、6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▲3.5%（1月▲3.9%）と市場予想（▲3.4%）に近く、17ヵ月連続の下落となった。10都市指数は前月比0.1%（SA、1月▲0.2%）、前年比▲3.6%（1月▲4.1%）の下落だった。

都市別の動きを見ると、20都市中前月比（SA）の上昇は11都市で1月（9都市）から増加した。また、前年比の上昇はフェニックス（3.3%）、デトロイト（1.5%）、マイアミ（0.8%）、デンバー（0.5%）、ミネアポリス（0.4%）の5都市に留まり、下落率が大きかったのは、アトランタ（▲17.3%）、ラスベガス（▲8.5%）、シカゴ（▲6.9%）等となる。

（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

2006 年央の住宅価格ピーク時から 2 月までの下落率 (NSA) は、20 都市指数▲35.0%、10 都市指数では▲35.1%とこれまでの最大の下落幅を更新した。また、2 月 20 都市指数は、住宅ブーム以前との比較では 2002 年 10 月以来の低水準となる。都市別でピークからの下落率が大きいのはラスベガス (▲61.7%)、フェニックス (▲54.2%)、マイアミ (▲50.3%) 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「全般的に年初の住宅価格は下落している。9 都市と両住宅指数では金融危機後の最低値を更新した (季節調整前値、以下も同じ)。特にアトランタの下落は突出しており、前年比▲17.3%の下落は過去 20 年で初めてである。対照的にフェニックスは前年比で 3.3%の上昇を見せ明暗を分けた。フェニックスは金融危機後に最も下落の大きかった都市の一つであるが、最近では 5 ヶ月連続で上昇を見せ、前年比の上昇率では 20 都市中最も高かった。」とコメントしている。

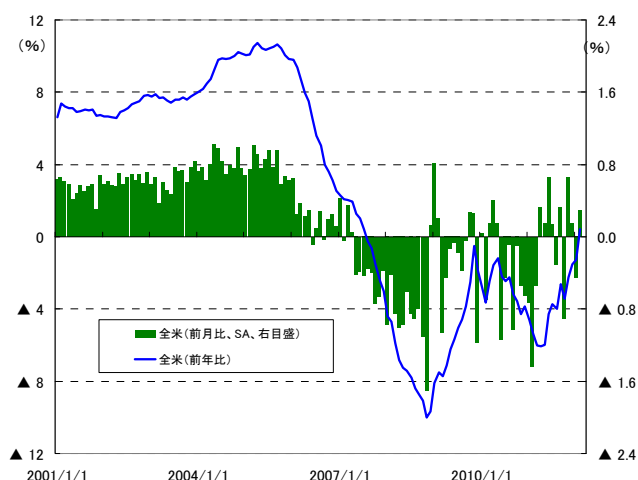
(F H F A 指数の動向)

2、FHFA 月例指数は 4 年半ぶりに前年比で上昇

FHFA (連邦住宅金融局) 発表の 2 月月例住宅価格指数 (FHFA Monthly HPI, SA) は前月比 0.3%となり市場予想 (0.1%) を上回った。前年比では 0.4%と久しぶりの上昇となり、2007 年 8 月以来 4 年半に及ぶ下落に一旦、終止符を打った。また、全米を 9 地域に分けた地域別住宅価格指数では、山間部が前月比 1.9%、内陸部南西地域が同 1.5%、内陸部南東地域が同 1.0%、ニューイングランドが同 0.8%、大西洋岸南部が同 0.7%と 5 地域が上昇を見せた。半面、大西洋岸中部が同▲1.0%、内陸部北西地域が同▲1.0%、太平洋岸が同▲0.7%、内陸部北東地域が同▲0.1%、と下落を見せた。前年比では内陸部南西地域が 3.6%、内陸部北西地域が 2.7%、など 6 地域が上昇した半面、太平洋岸の同▲2.4%、など 3 地域で下落した。

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したが水面下での動きに留まり再下落、今回は僅かながらではあるが、4 年半ぶりのプラス転換を果たした。上記のように地域ごとの動きはまちまちであるため、底打ち反転とするにはなお時期尚早と思われる。

(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、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ること等の理由により、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

(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。