

経済・金融 フラッシュ

改善続く米住宅価格 ～8月の前月比は7ヵ月連続の上昇

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

8月ケース・シラー20都市指数は、季節調整後では前月比0.5%と7ヵ月連続で上昇、前年比でも2.0%と伸びを高めた。一方、8月FHFA月例指数は前月比0.7%、前年比4.7%と上昇し、いずれも7ヵ月連続の上昇と続伸した。住宅需要期を過ぎても価格上昇傾向を維持できるかが注目されるが、その他の住宅関連指標の改善も続いており、住宅市場は回復に向けた歩みを強めつつある。

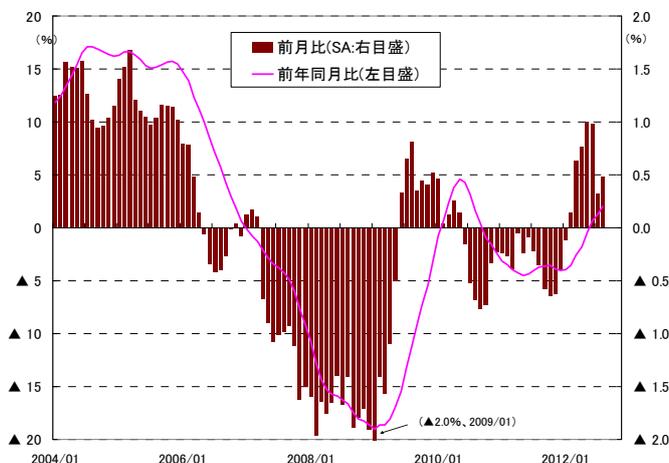
(ケース・シラー指数の動向)

1、前月比は7ヵ月、前年比では3ヵ月連続の上昇に

S&P社が10/30発表した8月ケース・シラー20都市住宅価格指数(季節調整後:SA)は、前月比0.5%と市場予想と一致し、7ヵ月連続の上昇となった。7ヵ月連続の上昇は2010年5月以来となる。また、“季節調整前(NSA)”値では同0.9%と上昇、前月(同1.6%)の伸びを下回るが、依然、高めの伸びが続いた。前年比(NSA)では2.0%と3ヵ月連続でプラスとなった。一方、10都市指数は前月比0.4%(SA、7月0.3%)、前年比1.3%(7月0.6%)だった。

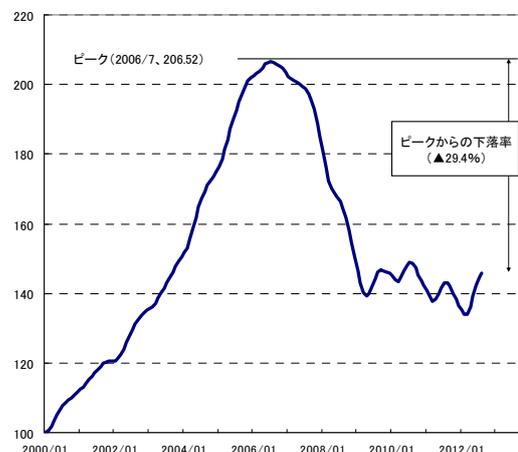
都市別では、20都市中、前月比(SA)の下落はシアトル(同▲0.1%)のみであり、半面、上昇が大きかったのは、アトランタ(1.7%)、フェニックス(1.4%)、ロスアンゼルス(1.0%)となる。また、前

(図表1) ケース・シラー20都市指数の推移(前月・前年比)



(資料) S&P 社

(図表2) ケース・シラー20都市指数の推移



(資料) S&P 社

年比の下落は、アトランタ(▲6.1%)、ニューヨーク(▲2.3%)、シカゴ(▲1.6%)の3都市、上昇ではフェニックス(18.8%)が突出、デトロイト(7.6%)、ミネアポリス(7.4%)が続いた。

2006年央の住宅価格ピーク時から8月までの下落率(NSA)は20都市指数で▲29.4%、10都市指数では▲29.9%と、これまで最大となる下落率(本年3月のそれぞれ▲35.1%、▲35.3%)から縮小した。また、8月20都市指数の水準は、住宅ブーム以前との比較では2003年8月と同程度となる。都市別でピークからの下落率が大きいのはラスベガス(▲59.1%)、フェニックス(▲47.6%)、マイアミ(▲46.6%)等で、ピークからの下落率の最小はダラスの▲4.1%だった。

S & P社では「8月の住宅価格はほぼ全米で上昇し、季節調整前では19都市が前月から上昇、17都市では前年比で上昇した。中でも、フェニックスは住宅価格の上昇を先導しており、8月は前年比18.8%と4ヵ月連続で2桁の上昇を見せた。一方、下落の大きかったラスベガスも前年比0.9%と2007年1月以来となるプラスに転じた。過去5ヵ月の上昇(季節調整前指数)は、住宅市場の回復持続への見方を楽観的にさせるものだ。こうした住宅価格の改善は、一戸建て住宅着工の改善、中古住宅販売の増加、住宅在庫の減少、抵当処分比率の低下等、最近の住宅指標の改善を裏づけるものと言え、季節的には住宅購入期間の終盤にあたる現在でも、これらの統計は強めに推移している」とコメントしている。

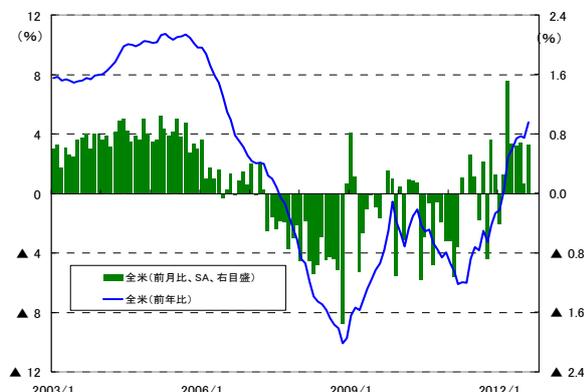
(FHFA 指数の動向)

2、FHFA 月例指数は7ヵ月連続の上昇

FHFA(連邦住宅金融局)10/23発表の8月の月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比0.7%と市場予想(0.3%)を上回り、前年比では4.7%となった。前月比・前年比とも7ヵ月連続の上昇、連続上昇期間は、前月比では2006年5月、前年比では2007年7月以来となる。

全米を9地域に分けた地域別住宅価格指数で前月比を見ると、太平洋岸地域が同3.0%、大西洋岸中部地域が同1.1%、等6地域で上昇したが、半面、下落したのは内陸部南東地域の▲0.5%のみだった。一方、前年比では山間部が11.4%と突出して高く、太平洋岸地域が同8.1%、内陸部南西地域が同5.3%となるなど全地域で上昇した。一部上昇力の弱い地域も見られるが、住宅価格は徐々に上昇傾向を強め、全米的に広がりを見せつつある。

(図表3) FHFA 月例 HPI の推移(%)



(資料) FHFA

(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ている)

(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。