

経済・金融 フラッシュ

米住宅価格の上昇持続 ～11月前月比は10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

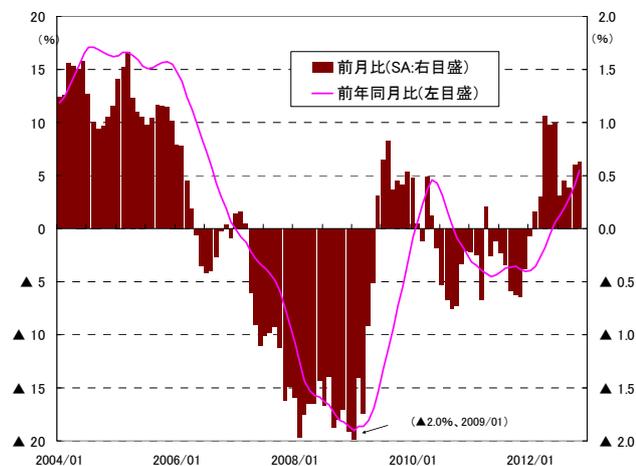
11月ケース・シラー20都市指数は、季節調整後では前月比0.6%と10ヵ月連続で上昇、前年比でも5.5%と伸びを高めた。一方、11月FHFA月例指数は前月比0.6%、前年比5.6%と上昇、前月・前年比とも10ヵ月連続の上昇を見せた。季節的に住宅需要期を過ぎているものの、その他の住宅関連指標も概ね高水準を維持、販売在庫も減少するなど住宅価格の上昇は持続的と思われる。

1、ケース・シラー指数～前月比は10ヵ月、前年比では6ヵ月連続の上昇

S&P社が1/29発表した11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0.6%と市場予想と一致した。10ヵ月連続の上昇となるが、これは2006年4月以来であり、住宅ブームが終わってからは初めてとなる。ただ、“季節調整前(NSA)”の値では同▲0.1%と連月の下落、季節的な需要期が過ぎたこの時期では例年のこととなる。なお、前年比(NSA)では5.5%と2006年8月(5.7%)以来の伸びとなり、10月(4.2%)から伸びを高めた。10都市指数でも前月比0.5%（SA、10月0.5%）、前年比4.5%（NSA、10月3.3%）と上昇している。

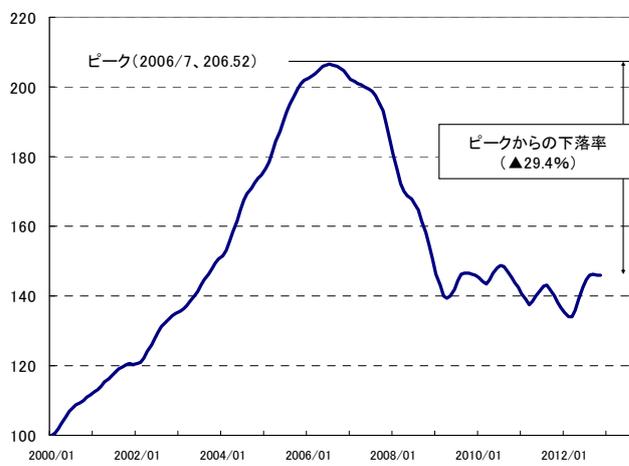
20都市中、前月比（SA）で下落したのはニューヨーク（同▲0.3%）のみで、上昇が大きかったのは、サンフランシスコ(2.5%)、ミネアポリス(1.9%)、アトランタ(1.6%)となる。前年比では19都市が上昇、フェニックス(22.8%)が突出しているが、サンフランシスコ(12.7%)、デトロイト(11.9%)、ミネアポリス

(図表1) ケース・シラー20都市指数の推移①



(資料) S&P社

(図表2) ケース・シラー20都市指数の推移②



(資料) S&P社

(11.1%)、ラスベガス(10.0%)等でも二桁の上昇を見せた。なお、前年比の下落もニューヨーク(▲1.2%)のみだった。また、2006年央の住宅価格ピーク時から10月までの下落率(NSA)は20都市指数で▲29.4%と、これまで最大となる2012年3月の下落率(▲35.1%)から縮小、11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月と同程度だった。都市別でピークからの下落率が大きいのはラスベガス(▲57.2%)、マイアミ(▲46.2%)、フェニックス(▲45.4%)等で、ピークからの下落率の最小はデンバー(▲4.1%)だった。なお、発表元のS&P社のコメントは以下の通り。

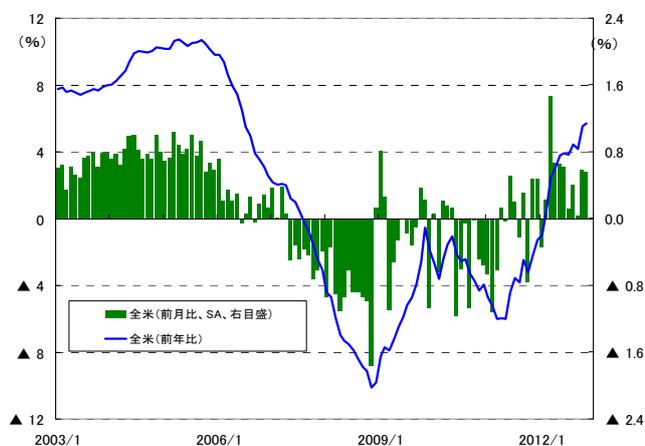
「冬季の住宅価格には季節的な弱さが見られ、季節調整前では10都市が前月から下落、20都市指数も前月比▲0.1%と下落した。ただ、前月よりも下落した都市数が減少、前年比では19都市で上昇、20都市指数も5.5%と高い伸びを見せ、季節調整後の前月比も上昇するなど、住宅価格の改善は続いている。地域的には、南西部のラスベガスやフェニックスが強い戻りを見せている。サンベルトも回復過程を主導している。住宅販売も高水準であり、住宅市場が回復に向かっているのは間違いない。今後は景気の押し上げに寄与するだろう」(注：同社では季節調整前指数を優先指標として用いている)。

2、FHFA月例指数でも、10ヵ月連続の上昇

FHFA(連邦住宅金融局)1/23発表の11月の月例住宅価格指数(FHFA Monthly HPI, SA)は前月比0.6%と市場予想(0.7%)を下回ったものの、前年比では5.6%(前月は5.5%)と伸びを高めた。前月比・前年比とも10ヵ月連続の上昇となり、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。

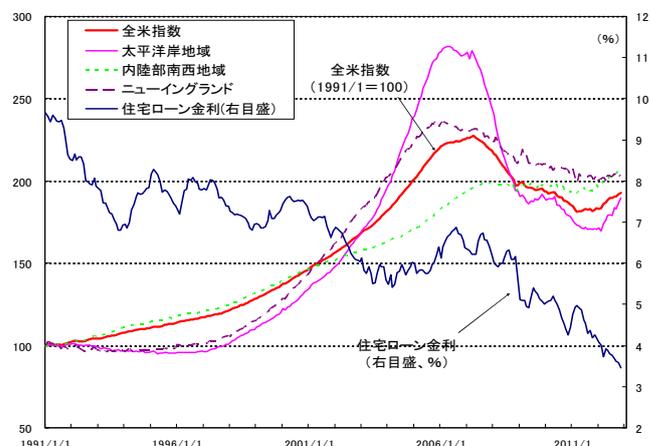
全米を9地域に分けた地域別住宅価格指数の前月比では、山間部が2.1%、太平洋岸地域が1.7%等、7地域で上昇した一方、内陸部北東地域の▲1.0%等2地域で下落した。前年比では山間部が14.8%と高く、太平洋岸地域が11.1%、大西洋岸南部地域が7.0%となるなど全ての地域で上昇、伸び率が最も低かったのは大西洋岸中部地域(0.5%)だった。上昇力の弱い地域も見られるが、全般的に住宅価格は上昇傾向を強めており、全米へと広がりを見せている。

(図表3) FHFA月例HPIの推移(%)



(資料) FHFA

(図表4) FHFA地域別HPIの推移(%)



(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。