

経済・金融 フラッシュ

【4月米住宅価格】 住宅価格は急減速

経済研究部 研究員 高山 武士

TEL:03-3512-1824 E-mail: takayama@nli-research.co.jp

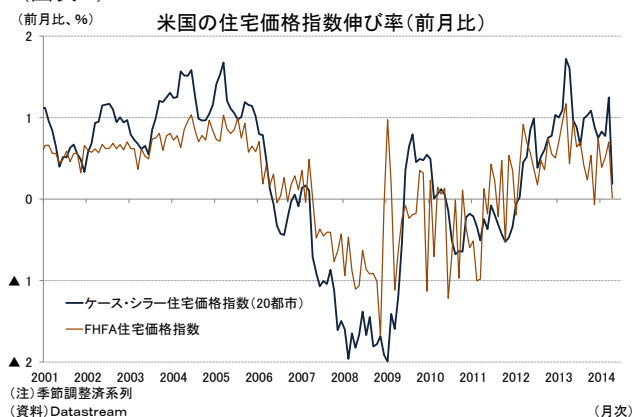
1. 結果の概要:住宅価格が急減速

6月24日にS&Pが発表した4月のケース・シラー住宅価格指数（20都市総合、以下ケース・シラー指数）は、季節調整済の前月比で+0.2%、原系列の前年同月比で+10.8%となり¹、3月（改定値）の前月比+1.2%、前年同月比+12.4%および市場予想（Bloomberg集計の中央値、以下同様）の前月比+0.8%、前年同月比+11.5%を下回った。前月比の年率換算で見ると+2.3%と前月（同+16.0%）から大幅に低下、減速の目立つ結果だったと言える。

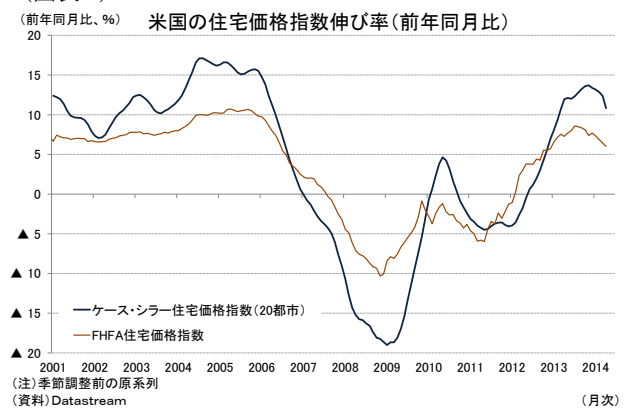
また、同じ6月24日に連邦住宅金融局（FHFA）が発表した4月の住宅価格指数（HPI）²は前月比+0.0%と横ばいとなり、こちらも3月改定値（同+0.7%）から減速、市場予想の+0.5%も下回った。前年同月比も+6.0%となり3月（同+6.4%）から減速している（図表1・2）。

住宅価格の水準は、ケース・シラー指数で見てピーク時の8割強、より平均的な購入者を対象にしたHPIはピーク時の9割以上まで回復しており（後掲図表3・7）、これまで住宅価格の回復ペースが速かったことが住宅需要を低迷させていた面がある。それだけに価格上昇の一眼は、むしろ住宅市場にとっては好材料となり得る。3月の住宅価格伸び率が予想以上に高かったということを見ると、今回の減速が一時的な反動減という可能性も否定はできないが、いずれにしても住宅価格は住宅販売や住宅着工に及ぼす影響が大きいため、今後の動きが注目される。

（図表1）



（図表2）



¹ 特に断りの無い限り、本稿では水準と前月比・前期比については季節調整済系列、前年同月比や前年同期比については季節調整済前の原系列を使用する。

² FHFAのHPIでは、ファニーメイとフレディマックが販売もしくは保証する伝統的な住宅ローンの情報からデータを収集している。そのため、住宅購入者には（住宅ローン審査を通じた）一定の信用力が見込まれ、また、（住宅ローンに上限が設定されているため）高額物件は含まれない。一方、ケース・シラー指数については、より広範な物件（信用力の低い住宅ローンを通じた物件や高額物件なども含む）が母集団となっている。

2. ケース・シラー指数の詳細:下落都市も増加

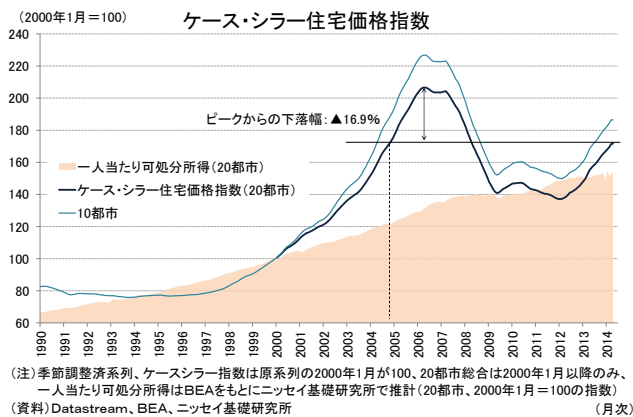
4月のケース・シラー指数のうち、10都市総合指数については、前月比+0.0%（前月：同+1.2%）、前年同月比+10.8%（前月：同+12.6%）となり、20都市総合指数と同様の傾向が見られる。水準で見ると、住宅価格はピーク時からの下落率を▲16.9%（20都市、10都市では▲17.8%）まで縮めている（図表3）。

都市別の上昇率については、前月比で見ると、ボストンやデトロイト、ミネアポリスでは1%を超える高め伸び率を記録したが、その他の多くの都市では1%以下の伸び率にとどまった。前年同月比では、引き続きラスベガス、サンフランシスコ、サンディエゴといった西海岸の伸び率が高いものの、これらの都市の前月比伸び率も減速している（図表4）。また、一人当たり所得対比で見た住宅価格は総じて金融危機前のピークよりも低い水準にとどまっている（図表3・5）。

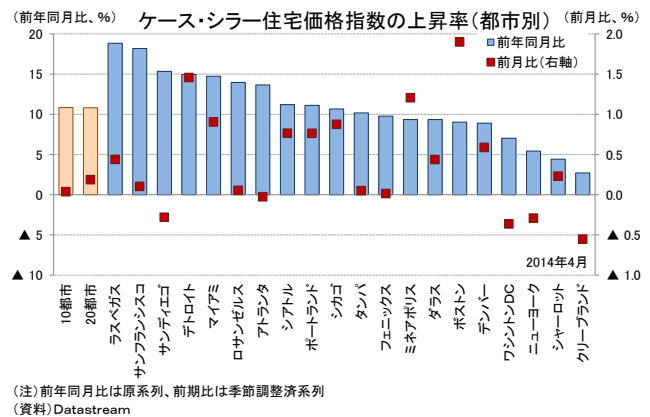
上昇・下落都市数を見ると、前年同月比では16カ月連続してすべての都市（20都市）で上昇したが、前月比では15都市の上昇（3月：18都市の上昇）となり、下落に転じた都市も増えている（図表6）。

S & Pは、住宅市場についてFRBの低金利政策、労働市場の改善など経済情勢が追い風になることを指摘する一方で、一次取得者の住宅ローンへのアクセスが依然として厳しいことにも言及している。

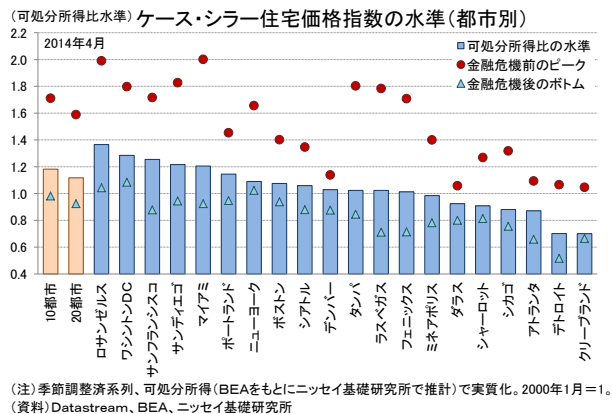
（図表3）



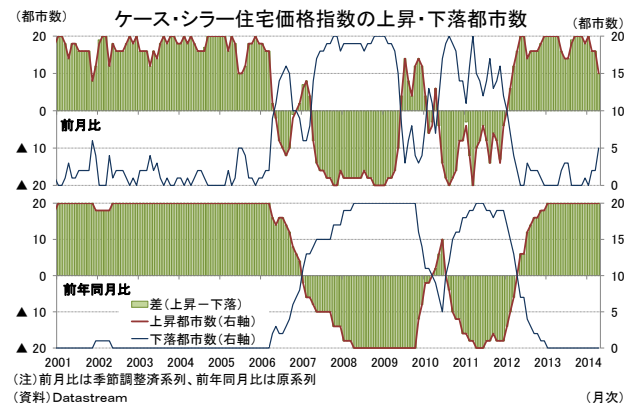
（図表4）



（図表5）



（図表6）

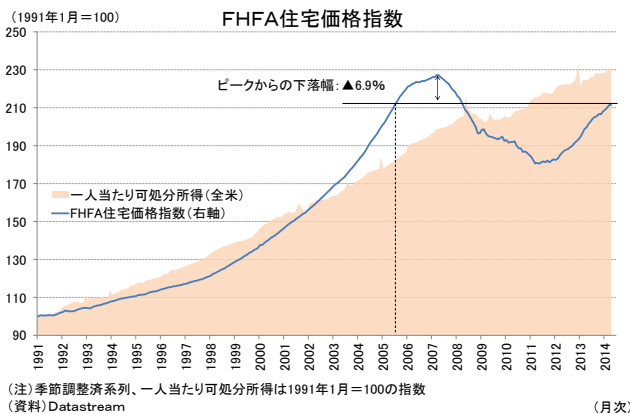


3. HPIの詳細:ピークアウトの可能性も

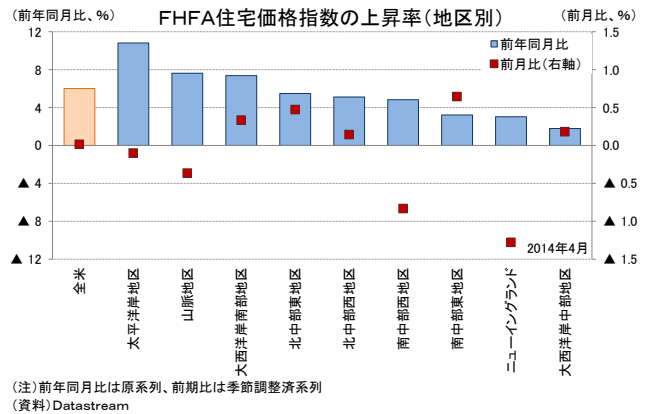
4月のHPIは3月と同水準であるため、ピークからの下落率も▲6.9%と前月と同じだが、ケース・シラー住宅価格指数と比較するとピークからの乖離幅は小さい(図表7)。

9つの地区別の上昇率を見ると、前年同月比ではすべての地区で上昇したが、前月比では4地区で下落に転じている。特に前年同月比で伸び率の高い太平洋岸地区や山脈地区でマイナスに転じており、これらの地区はこれまで上昇を牽引していた地区であることから、今後も下落傾向が続けば、全米ベースでも住宅価格がピークアウトする可能性がある。なお、ニューイングランドは前月比▲1.3%と下落幅は大きい、足もとで上下に大きく振れており(1月:+1.3%、2月:▲2.0%、3月:+4.1%、4月:▲1.3%)、トレンドが掴みにくく、今後の動向に注意する必要があるだろう(図表8)。

(図表7)

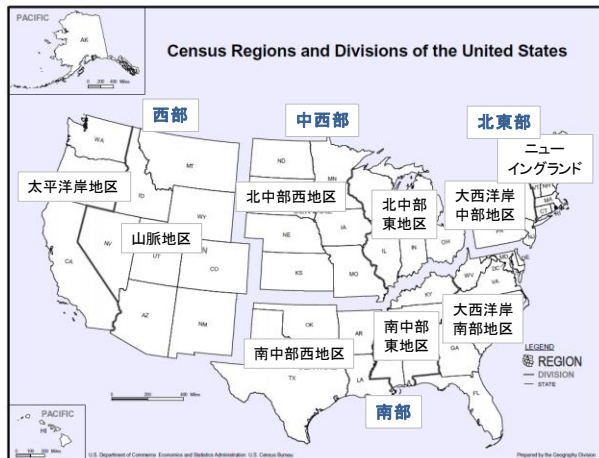


(図表8)



(図表9)

米国情勢調査局による地区割



(資料)米商務省(ニッセイ基礎研究所にて日本語追記)

(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。