

Economic Indicators

発表日: 2021年9月30日(木)

住宅着工戸数(2021年8月)

～先月から反動減も、持ち直し基調は続く～

第一生命経済研究所 経済調査部

副主任エコノミスト 大柴 千智 (TEL: 03-5221-4525)

(単位: 万戸)

		新設住宅着工戸数		持家		貸家		分譲	
		(季年率)	前年比 %	(季年率)	前年比 %	(季年率)	前年比 %	(季年率)	前年比 %
2020年	8月	80.7	▲ 9.1	25.8	▲ 8.8	31.6	▲ 5.4	22.5	▲ 15.9
	9月	80.3	▲ 9.9	25.5	▲ 7.0	28.7	▲ 14.8	25.4	▲ 7.8
	10月	81.3	▲ 8.3	26.3	▲ 6.1	28.8	▲ 11.5	25.1	▲ 9.6
	11月	81.9	▲ 3.7	27.4	1.5	30.1	▲ 8.1	23.5	▲ 6.1
	12月	78.4	▲ 9.0	27.1	2.4	29.0	▲ 11.5	21.4	▲ 18.4
2021年	1月	80.1	▲ 3.1	27.7	6.4	27.3	▲ 18.0	24.7	6.9
	2月	80.8	▲ 3.7	28.1	4.3	30.9	▲ 0.4	21.2	▲ 14.6
	3月	88.0	1.5	28.0	0.1	33.5	2.6	26.1	2.8
	4月	88.3	7.1	27.7	8.8	34.6	13.6	25.6	▲ 0.3
	5月	87.5	9.9	28.1	16.2	32.8	4.3	25.7	8.4
	6月	86.6	7.3	28.0	10.6	34.3	11.8	23.7	▲ 1.5
	7月	92.6	9.9	30.3	14.8	34.8	5.5	27.0	11.0
	8月	85.5	7.5	29.2	14.5	32.2	3.8	23.4	5.3

(出所) 国土交通省「建築着工統計」

○8月は前月の反動減があったが、持ち直し基調が続く。

国土交通省より発表された8月の新設住宅着工戸数は、前年比で+7.5%（コンセンサス：同+9.5%、レンジ：同+7.3%～同+17.0%）、季節調整値で85.5万戸（コンセンサス：88.4万戸、レンジ：87.0万戸～94.5万戸）となった。先月が90万戸台と上振れたことからの反動により、前月比で減少となったが、基調としては持ち直しが続いていると判断できる。

利用関係別の内訳では、持家が前月比▲3.5%（7月：30.3万戸→8月：29.2万戸）、貸家が同▲7.5%（7月：34.8万戸→8月：32.2万戸）、分譲住宅が同▲13.3%（7月：27.0万戸→8月：23.4万戸）となった。先月の大幅な伸びからの反動もあり、いずれも減少となった。もっとも、持家については小幅に減少したが、コロナ環境下での住宅への関心の高まりにより受注動向が回復傾向にあることから、着工数も緩やかな持ち直しが続いている。また、分譲住宅は、分譲マンションが先月の大幅増からの反動により減少に転じたが、均せば堅調な推移が続いている。

○先行きは持家、分譲を中心とした緩やかな持ち直しに

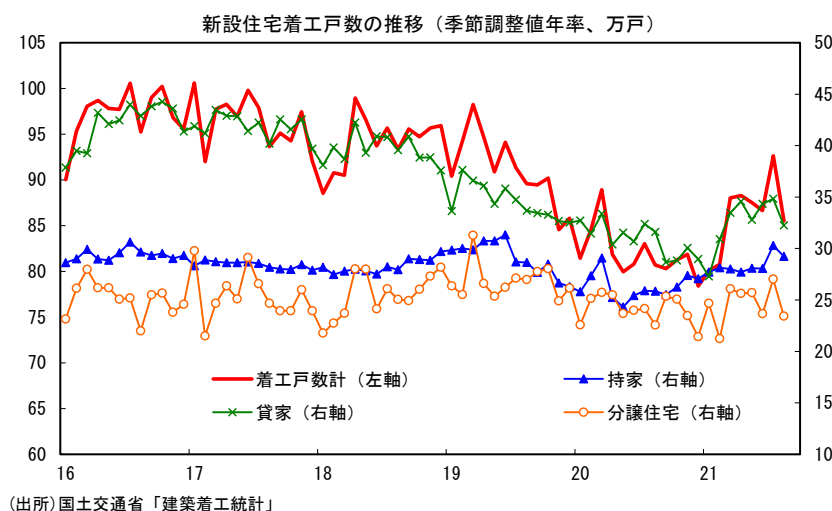
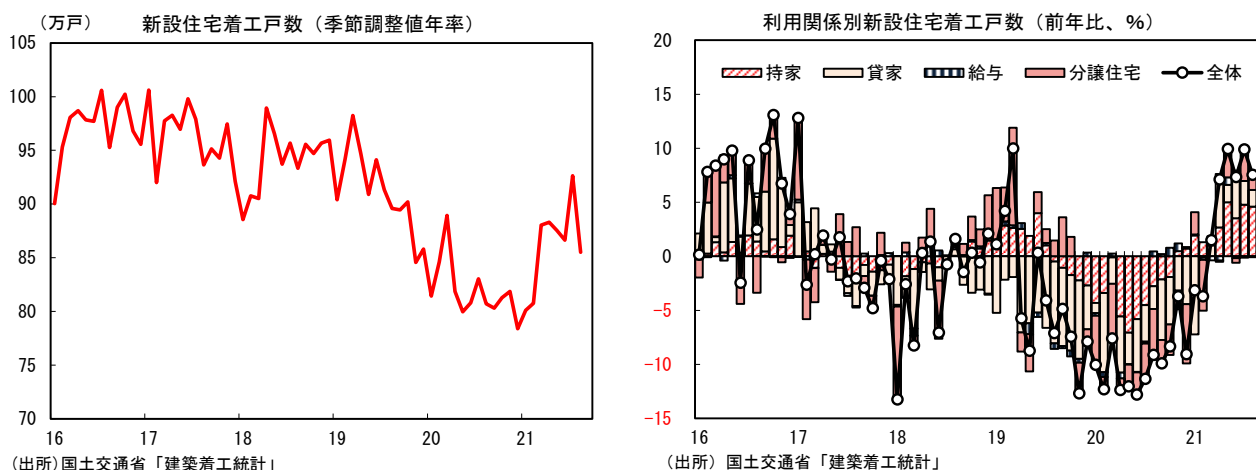
8月は前月からの反動減があったものの、均せば持ち直し基調が続いている。今後についても、80万戸台後半での緩やかな持ち直しでの推移を予想する。

形態別では、持家は当面、持ち直し基調が続くとみられる。4月以降の受注動向は、テレワークの普及等により住宅への関心が高まったことを受け、コロナ影響前の2019年対比でも回復している。受注から3カ月程度のラグを経て今後の着工に反映されることで、持ち直しが続くとみられる。分譲

住宅は、緩やかな回復が見込まれる。足元のマンション販売動向をみると、月々の振れはあるものの均せば底堅く推移している。先行きは、景気回復に伴って販売の持ち直しが予想され、着工も緩やかに増加するだろう。貸家は、2018年度以降金融機関によるアパートローンの貸出態度が引き締められてから長らく低迷が続いていたが、このところ底打ちがみられる。日本銀行が公表する21年4-6月期の国内銀行による「個人による貸家業」への新規貸出額は、17年1-3月期ぶりに前年同期比でプラスに転じた。貸家の着工数にも下げ止まりの傾向がみられており、今後は横ばい水準での推移を見込む。

総じてみると、持家、分譲の増加を主因として住宅着工件数は緩やかな持ち直し基調が続くと見込まれる。

懸念材料としては、世界的な住宅需要の好調から、建築用木材の供給不足とそれに伴う価格の高騰が、国内の住宅着工の下押し要因となることだ。国土交通省が公表している9月の主要建設資材の需給動向調査では、建設用木材は「ややひっ迫」としている。8月までの住宅着工数に明確な悪影響はみられないものの、今後の動向に引き続き注意する必要がある。



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所調査研究本部経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命保険ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。