

Economic Indicators

発表日: 2021年12月24日(金)

住宅着工戸数(2021年11月)

～持家、貸家の伸びが鈍化するも、持ち直し基調が続く～

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	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
	9月	84.5	4.3	29.8	14.9	32.5	12.8	21.7	▲ 14.9
	10月	89.2	10.4	30.4	16.6	32.9	14.5	25.2	0.6
	11月	84.8	3.7	28.6	5.5	30.6	1.4	25.1	6.5

(出所)国土交通省「建築着工統計」

○回復ペースに鈍化がみられるも、持ち直し基調は続く

国土交通省より発表された11月の新設住宅着工戸数は、前年比で+3.7%（コンセンサス：同+7.5%、レンジ：同+4.2%～同+9.8%）、季節調整値で84.8万戸（コンセンサス：88.0万戸、レンジ：85.0万戸～90.0万戸）となり、コンセンサスを下回った。

利用関係別に内訳をみると、これまで2桁での高い伸びが続いていた持家（10月：+16.6%→11月：+5.5%）や貸家（10月：+14.5%→11月：+1.4%）の鈍化が目立ち、住宅着工数の伸びを縮小させた。この背景には、夏場の緊急事態宣言により7-9月期の住宅展示場来場者数が前年比を下回っていたことがあると考えられる。この影響で受注動向も下振れたことが、ラグを伴って住宅着工数にも反映された可能性が高い。回復ペースに鈍化がみられるものの、基調としてはコロナ直後の急落からの持ち直しは続いている。

○先行きは、持家を中心に緩やかな持ち直しを見込む

先行きについては、感染動向の一服により景気が回復していく中で、持家を中心に緩やかな持ち直しが続く見込み。

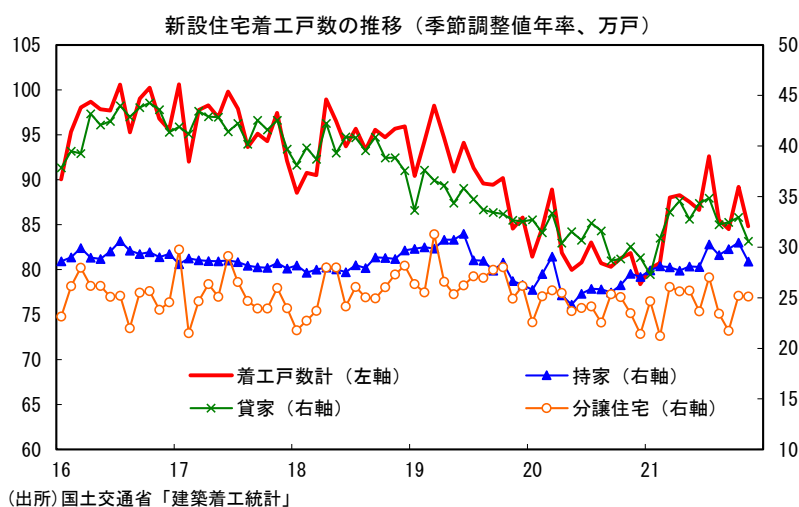
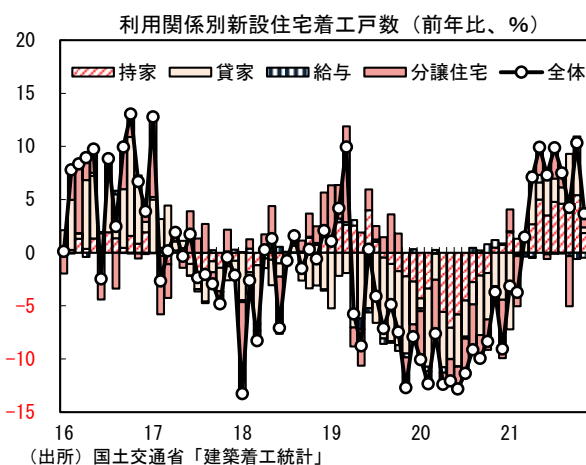
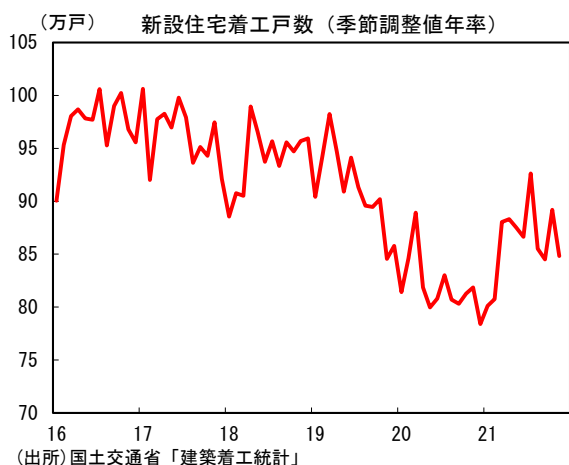
持家については、今月は着工数に減速がみられたものの、これは主に夏場の緊急事態宣言の影響で受注が下振れていたことによる可能性が高い。感染動向が一服してからは住宅展示場来場者数も増加に転じており、今後も景気回復に伴う住宅需要増が期待されることから、着工数も緩やかな持ち直し

が続くと見込む。

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国内銀行による「個人による貸家業」への新規貸出額は、21年4-6月期に17年1-3月期ぶりに前年同期比でプラスに転じ、続く7-9月期も2期連続の上昇となった。貸家の着工数にも下げ止まりの傾向がみられており、今後も横ばい圏内での推移を見込む。

分譲住宅については、マンションが足を引っ張ることで回復ペースは限定的なものに留まるだろう。首都圏のマンション価格は依然として高値での推移が続いており、これが近年のマンション販売動向の減少に繋がっていると考えられる。マンションの着工数についても都市部を中心に回復しておらず、均すと減少傾向が続いている。一方で、分譲戸建てについては底堅い需要がみられ、足元の着工数も安定した水準での推移が続いている。今後の分譲戸建ての着工数については、持家と同様、底堅い住宅需要に支えられて持ち直しが続く見込む。

懸念材料としては、世界的な資源価格の高騰が長期化しており、主要建設資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。価格上昇の影響が長引くことで、建設業の経営圧迫や、販売価格の上昇に繋がり受注を押し下げる懸念があるため、今後も動向に注意が必要である。



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。