

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2009年9月)

発表日2009年10月30日(金)

～7-9月期は前期比▲7.2%と悪化傾向は継続～

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 エコノミスト 小杉 晃子
TEL : 03-5221-4548

(単位: %)

		新設住宅着工戸数								新設住宅 着工床面積 前年比
		着工戸数 (季年率)		持家		貸家		分譲		
		前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	
08	1-3月期	114.9	▲ 9.0	32.2	▲ 4.2	46.6	▲ 9.6	31.9	▲ 13.3	▲ 9.8
	4-6月期	112.0	▲ 11.0	31.0	▲ 6.7	48.6	▲ 10.1	31.5	▲ 14.5	▲ 12.7
	7-9月期	110.2	40.2	34.0	26.0	47.0	45.9	30.9	50.9	32.8
	10-12月期	101.0	4.1	30.1	▲ 7.7	43.7	9.3	25.6	9.4	▲ 0.6
09	1-3月期	90.4	▲ 21.4	28.6	▲ 11.3	37.5	▲ 19.5	20.8	▲ 34.5	▲ 20.9
	4-6月期	76.2	▲ 31.9	26.8	▲ 13.6	31.6	▲ 35.1	15.5	▲ 51.0	▲ 29.3
	7-9月期	70.7	▲ 35.8	28.1	▲ 17.4	28.7	▲ 39.0	14.8	▲ 52.1	▲ 31.7
08	1月	117.6	▲ 5.7	33.0	▲ 4.2	50.5	▲ 2.7	30.3	▲ 11.6	▲ 7.4
	2月	115.3	▲ 5.0	32.2	▲ 2.1	46.8	▲ 3.1	32.4	▲ 9.7	▲ 8.2
	3月	111.8	▲ 15.6	31.4	▲ 6.1	42.5	▲ 22.0	32.9	▲ 18.0	▲ 13.1
	4月	115.5	▲ 8.7	30.8	▲ 7.8	48.7	▲ 5.3	32.6	▲ 10.4	▲ 10.7
	5月	109.5	▲ 6.5	30.4	▲ 5.7	46.8	▲ 8.6	31.8	▲ 3.1	▲ 8.1
	6月	110.9	▲ 16.7	31.8	▲ 6.6	50.4	▲ 15.1	30.2	▲ 27.2	▲ 18.4
	7月	109.7	19.0	32.9	23.1	49.2	22.7	30.5	12.7	15.9
	8月	109.8	53.6	34.6	35.6	46.2	59.6	30.5	73.7	45.1
	9月	110.9	54.2	34.6	19.9	45.6	66.9	31.6	82.8	41.1
	10月	104.4	19.8	31.9	▲ 4.3	45.9	35.4	26.6	28.9	9.9
	11月	98.6	0.0	28.2	▲ 11.7	42.4	1.7	25.4	11.0	▲ 3.4
	12月	100.1	▲ 5.8	30.2	▲ 7.3	43.0	▲ 4.1	24.8	▲ 7.5	▲ 7.9
09	1月	95.7	▲ 18.7	29.4	▲ 10.8	41.2	▲ 18.4	22.4	▲ 26.4	▲ 18.7
	2月	86.6	▲ 24.9	29.0	▲ 9.9	33.5	▲ 28.5	21.1	▲ 34.4	▲ 20.9
	3月	88.8	▲ 20.7	27.3	▲ 13.1	37.7	▲ 11.2	19.0	▲ 42.1	▲ 22.9
	4月	77.9	▲ 32.4	25.9	▲ 15.8	32.5	▲ 33.0	14.8	▲ 54.3	▲ 31.5
	5月	75.8	▲ 30.8	25.8	▲ 14.9	31.3	▲ 33.3	16.5	▲ 48.1	▲ 28.1
	6月	74.9	▲ 32.4	28.5	▲ 10.5	31.0	▲ 38.4	15.1	▲ 50.0	▲ 28.1
	7月	74.6	▲ 32.1	29.0	▲ 12.2	31.4	▲ 36.0	15.3	▲ 50.1	▲ 27.7
	8月	67.6	▲ 38.3	27.7	▲ 20.0	26.7	▲ 42.2	14.1	▲ 53.5	▲ 33.5
	9月	69.9	▲ 37.0	27.8	▲ 19.7	27.9	▲ 39.0	15.1	▲ 52.5	▲ 34.0

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○9月の新設住宅着工戸数：前年比 ▲37.0%

9月の新設住宅着工戸数は、季節調整済年率換算値で69.9万戸（前年比▲37.0%）と、ほぼコンセンサス（同70.0万戸、レンジ65.3万戸～74.8万戸）通りの結果となった。

利用関係別にみると、持家は前年比▲19.7%（←8月：同▲20.0%）、貸家は同▲39.0%（←8月：同▲42.2%）、分譲は同▲52.5%（←8月：同▲53.5%）と、給与住宅を含むすべての利用関係で前月からマイナス幅は縮小したが、前年比大幅マイナスは継続している。分譲の内訳をみると、分譲一戸建てが同▲17.4%（←8月：同▲24.3%）、分譲マンションが同▲72.3%（←8月：同▲71.7%）であった。

○雇用・所得環境や資金調達環境の悪化が住宅着工の抑制要因に

7-9月期は、季節調整済年率換算値で70.7万戸(前期比▲7.2%)と4-6月期の76.2万戸をさらに下回った。歴史的にみても極めて低い水準にあり、住宅環境を取り巻く環境が引き続き悪化していることが確認された。この背景には、雇用・所得環境の悪化の継続や依然として厳しい資金調達環境などがあるとみられる。9月の景気ウォッチャー調査では、「物件の引き合い等はあるが、客はもっと値段が下がるのではないかと慎重になっており、他の業者との価格比較もするので、なかなか成約に至らない。銀行の融資も大分厳しい感じがする(住宅販売会社)」など、資金調達環境の悪化が着工の抑制要因となっていることを推察するコメントが確認された。日銀短観の9月調査の結果をみても、全規模・不動産の金融機関の貸出態度判断D I(「緩い」-「厳しい」)は▲24%ptと、前回(6月同▲29%pt)に比べマイナス幅は縮小したが、依然として低水準にある。

こうした状況に当面変化はみられないと考えられることから、先行きも住宅着工戸数は低水準での推移が続くだろう。

○一部で下げ止まりを示唆する指標も

もっとも、一部では下げ止まりの兆しを示唆する指標も出始めている。マンション需給の代表指標である首都圏マンション契約率は9月が73.9%と2ヶ月ぶりに節目の70%を上回った。さらに、首都圏マンション売却戸数も、9月は前年比+55.2%と、ここに来てようやくプラスに転じた。今後はマンション着工の悪化傾向にも歯止めがかかってくる可能性がある。

また、住宅ローン減税、贈与税減税や長期優良住宅制度などといった各種住宅取得支援制度による下支え効果も期待される。実際、足もとでは持家や分譲一戸建てのマイナス幅は縮小傾向にあり、政策効果も一部好影響を与えている可能性もあるだろう。

このように、一部の指標は持ち直しつつあり、今後住宅着工の悪化にも歯止めがかかってくることが期待される。



