

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2011年12月)
～回復は一旦足踏み～

発表日2012年1月31日(火)

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 エコノミスト 大塚 崇広
TEL : 03-5221-4525
(単位: 万戸)

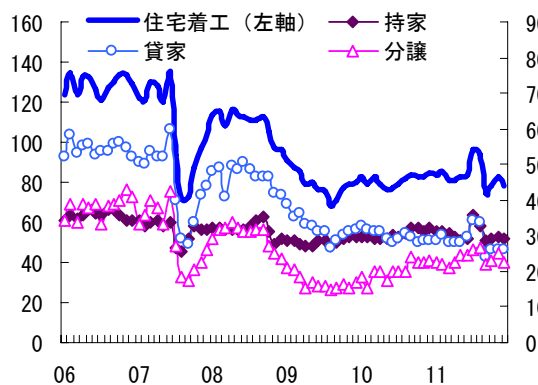
		新設住宅着工戸数								新設住宅 着工床面積 前年比 (%)
		着工戸数 (季年率)		持家 着工戸数 (季年率)		貸家 着工戸数 (季年率)		分譲 着工戸数 (季年率)		
			前年比 (%)		前年比 (%)		前年比 (%)		前年比 (%)	
11	1-3月期	83.2	3.2	31.0	5.2	29.1	▲ 8.5	21.7	21.9	6.0
	4-6月期	82.4	4.1	29.2	▲ 1.8	28.6	▲ 2.9	23.8	24.0	3.8
	7-9月期	88.3	7.9	32.5	5.4	30.7	4.0	24.9	16.7	8.6
	10-12月期	79.6	▲ 4.5	29.5	▲ 7.3	26.0	▲ 8.8	23.6	4.5	▲ 4.4
10	10月	82.1	6.4	32.3	10.4	27.5	▲ 9.0	22.4	37.1	10.1
	11月	83.0	6.8	31.3	7.1	28.6	▲ 9.5	22.5	46.3	10.2
	12月	84.9	7.5	32.4	11.8	28.6	▲ 8.4	23.2	37.6	12.8
11	1月	83.3	2.7	31.4	5.5	28.6	▲ 11.3	22.3	22.3	7.3
	2月	85.5	10.1	31.1	6.0	30.3	▲ 3.8	21.8	44.2	12.0
	3月	80.8	▲ 2.4	30.5	4.0	28.2	▲ 9.5	20.9	4.6	▲ 0.5
	4月	81.0	0.3	29.4	0.2	28.2	▲ 9.3	22.5	12.4	1.1
	5月	82.5	6.4	28.7	▲ 2.9	27.9	▲ 4.9	24.7	42.9	5.9
	6月	83.6	5.8	29.3	▲ 2.6	29.8	5.0	24.3	21.6	4.6
	7月	96.1	21.2	35.5	19.1	34.4	18.5	26.2	33.2	22.5
	8月	93.9	14.0	33.0	6.9	33.6	9.8	26.3	31.2	14.5
	9月	74.9	▲ 10.8	28.8	▲ 9.7	24.3	▲ 18.2	22.1	▲ 7.7	▲ 10.3
	10月	78.1	▲ 5.8	29.4	▲ 8.1	25.9	▲ 8.9	23.0	3.1	▲ 5.8
	11月	82.4	▲ 0.3	29.7	▲ 5.1	26.2	▲ 8.5	25.3	13.1	▲ 0.1
	12月	78.3	▲ 7.3	29.4	▲ 8.8	25.9	▲ 9.0	22.6	▲ 2.2	▲ 7.3

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○12月の新設住宅着工戸数：前年比▲7.3%と4ヶ月連続で前年比マイナス

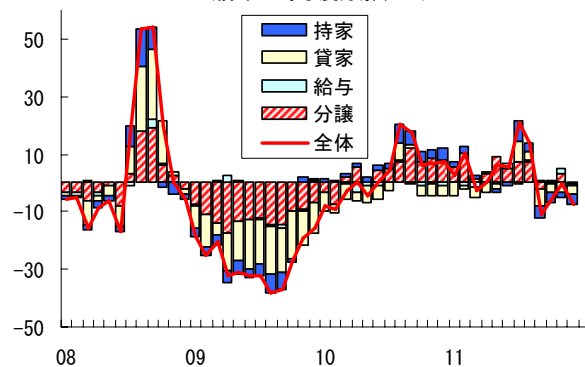
12月の新設住宅着工戸数は、前年比▲7.3%(季節調整済年率換算値:78.3万戸)とコンセンサス(同▲1.5%、レンジ:▲4.5%～+1.1%)を下回る弱い結果となった。これで4ヶ月連続で前年比マイナスとなり、低調な推移が続いている。利用関係別にみると、持家は前年比▲8.8%(11月:同▲5.1%)、貸家は同▲9.0%(11月:同▲8.5%)、分譲は同▲2.2%(11月:同+13.1%)となった。持家と貸家は4ヶ月連続で前年比マイナスとなり、引き続き低調な推移となった。これまで堅調に推移していた分譲も3ヶ月ぶりに前年比マイナスとなった。住宅着工戸数はこのところは順調に前年比マイナス幅を縮小していたが、12月は持ち直しが一旦足踏みとなった。

利用関係別住宅着工戸数
年率換算季調値(万戸)



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

利用関係別住宅着工戸数
(前年比寄与度分解、%)

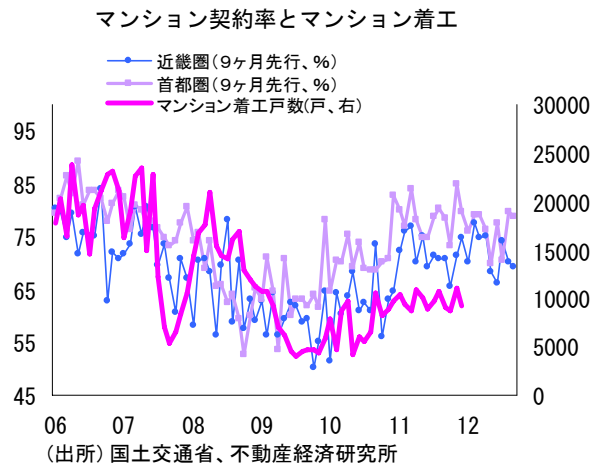
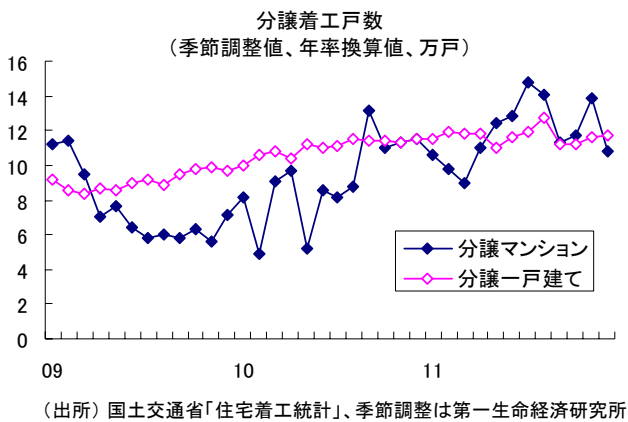


(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○堅調な推移が続いていた分譲マンションは3ヶ月ぶりの前年比マイナス

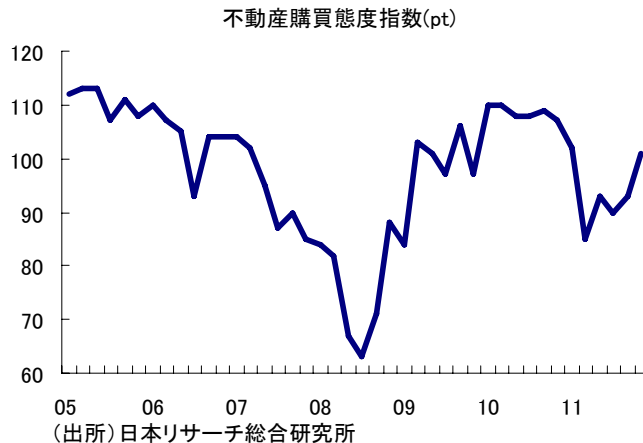
分譲の内訳をみると、一戸建てが前年比+0.8%(11月:同+2.6%)、マンションが同▲5.6%(11月:同+24.5%)であった。分譲一戸建ては2ヶ月連続で前年比プラスと底堅く推移したが、分譲マンションは3ヶ月ぶりに前年比マイナスとなった。分譲マンションは堅調な推移が続いていたが、このところは頭打ち感がある。

ただし、先行指標からは先行き緩やかながらも増加していくことが示唆される。マンション着工の先行指標とされる首都圏におけるマンション契約率(発売戸数に占める当月に契約を終えたマンションの割合)の動きをみると、12月は78.9%と好不調の分岐点である70%を上回る結果となった。首都圏のマンション契約率は8月に69.9%と70%を僅かに下回ったが、8月を除けば2010年1月から70%を上回る状態が続いている。首都圏のマンション在庫も12月は6,166戸と4ヶ月連続で増加したものの、依然として低水準にある。このところの景気の先行き不透明感から、ただちに大幅な供給戸数の上昇は見込み難いものの、先行き底堅いマンション着工が期待される。



○先行きは緩やかな増加基調が続く見込み

10-12月期の住宅着工戸数は、足元の住宅購入マインドの回復の弱さや低水準にある所得環境を背景に、季節調整済年率換算値79.6万戸と7-9月期(同:88.3万戸)から減速した。東日本大震災の影響で下押しされた4-6月期(同:82.4万戸)の水準も下回っており、弱い結果といえるだろう。しかし、回復感の乏しかった住宅購入マインドはここへきて持ち直しつつあることに加え、①金利が低水準にあること、②金融機関の貸出態度は低水準ながらも改善傾向にあること、③雇用も弱いながらも改善していることなど、住宅着工を取り巻く環境は徐々に改善している。また、先行きは復興需要も期待される。したがって、住宅着工戸数は足元では低調な推移となっているものの、先行きは非常に緩やかなペースではあるが増加していくものとみられる。ただし、このところのグローバルな景況感の悪化が一段と進行した場合は、景気の先行き不透明感から住宅購入マインドが悪化する可能性があり、下振れリスクは強い。



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。