

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2012年1月)

発表日2012年3月1日(木)

～被災地の着工は増加したものの全体としては弱い結果～

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		
		持家		貸家		分譲		前年比		
		着工戸数 (季年率)	前年比 (%)	着工戸数 (季年率)	前年比 (%)	着工戸数 (季年率)	前年比 (%)	着工戸数 (季年率)	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
12	1月	82.2	▲ 1.1	30.5	▲ 2.7	28.8	1.1	22.2	▲ 0.5	▲ 2.7

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○ 1月の新設住宅着工戸数：前年比▲1.1%と5ヶ月連続で前年比マイナス

1月の新設住宅着工戸数は、前年比▲1.1% (季節調整済年率換算値: 82.2万戸) とコンセンサス (同▲3.1%、レンジ: ▲5.7%～+6.6%) をやや上回る結果となった。とはいえ、これで5ヶ月連続の前年比マイナスである。前年比のマイナス幅はこのところは縮小する傾向にあるが、前月の落ち込み分を取り戻しきれていないことも考慮すると、低調な推移が続いていると言えよう。利用関係別にみると、持家は前年比▲2.7% (12月: 同▲8.8%)、貸家は同+1.1% (12月: 同▲9.0%)、分譲は同▲0.5% (12月: 同▲2.2%) となった。持家は5ヶ月連続で前年比マイナスとなり、マイナス幅は縮小したものの引き続き低調な推移となった。貸家は5ヵ月ぶりに前年比プラスとなったが、水準としては依然低い。堅調に推移していた分譲は2ヶ月連続の前年比マイナスとなり、このところは頭打ち感がある。

特に分譲に頭打ち感が出ていることが懸念される。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) は好不調の分岐点とされる70%を超える状態が続くなど、マンション着工を取り巻く環境は決して悪くない。そのため、景気の先行き不透明感から供給側が新規の着工に慎重になっているとみられる。また、マンション在庫 (首都圏) が危険水域とされる1万戸を大幅に下回る水準にありながらもこのところは増加する傾向にあることも、供給側を慎重にさせる要因になっていると考えられよう。

○被災地3県の合計は前年比+37.4%と大幅に増加

東日本大震災で被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計の推移を見ると、1月は前年比+37.4%（前年比寄与度+1.2%ポイント）と大幅に増加した。これまで被災地3県は回復のペースが遅れていたが、1月の結果は復興需要が顕在化しつつあることを期待させるものである。ただし、先行きも順調に被災地の住宅着工戸数が増加していくかは不透明感が強い。被災地3県の住宅着工戸数の推移を利用関係別に見ると、1月は持家は前年比+56.4%、貸家は同+1.2%、分譲は同+66.5%であった。持家は前年比プラス幅が拡大した。しかし、被災地は高齢者が多く、高齢者にとってはたとえ政府の支援があっても新しく住宅ローンを組むことは難しいことから持家が今後も順調に増加していくかは不透明感が強い。したがって、本来ならば貸家を中心に復興需要が本格化することが期待されるが、貸家は今のところ回復感が乏しい。分譲も前年比プラス幅が拡大したが、被災地の分譲の着工戸数は元々大きくないことから、分譲が復興需要を牽引することは考え難いであろう。牽引となることが期待される貸家の回復感が乏しいことなどから、2月以降も被災地3県で高い伸びが続くかは不透明感が強い。

○先行きは横ばいから微増にとどまる見込み

以上のように、被災地での増加もあって住宅着工戸数の前年比マイナス幅は縮小したが、前月の落ち込みを取り戻しきれておらず、弱い結果と言えるであろう。住宅着工戸数は、震災の影響で控えられていた着工が顕在化する動きが一巡した後は、低水準にある雇用、所得環境などが重石となり、低調な推移が続いている。

先行きについては、雇用、所得環境など住宅着工を取り巻く環境は回復のペースが緩慢で引き続き低い水準での推移が予想される。また、復興需要も住宅建設の用地の確保などがボトルネックとなり、本格化までにはしばらく時間がかかる公算が大きい。各種住宅支援制度についても、フラット35S1.0%金利優遇制度がフラット35Sエコとして復活し、住宅エコポイントも内容を変更して復活したが、いずれも従来の制度と比べて規模が縮小した。総じてみれば、住宅着工戸数は当面横ばいから微増にとどまると見込まれる。

