

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名:住宅着工戸数(2012年9月)

発表日2012年11月1日(木)

～持ち直し基調に変化なし～

第一生命経済研究所 経済調査部

担当 エコノミスト 星野 卓也

TEL : 03-5221-4526

(単位:万戸)

		新設住宅着工戸数 (季年率) 前年比		持家 (季年率) 前年比		貸家 (季年率) 前年比		分譲 (季年率) 前年比	
			%		%		%		%
11年	1-3月期	83.2	3.2	31.0	5.2	29.1	-8.5	21.7	21.9
	4-6月期	82.4	4.1	29.2	-1.8	28.6	-2.9	23.8	24.0
	7-9月期	88.3	7.9	32.5	5.4	30.7	4.0	24.9	16.7
	10-12月期	79.6	-4.5	29.5	-7.3	26.0	-8.8	23.6	4.5
12年	1-3月期	86.2	3.7	30.6	-1.2	30.8	5.9	23.4	7.9
	4-6月期	87.8	6.2	30.3	3.5	32.0	11.1	24.6	3.6
	7-9月期	87.4	-1.1	30.6	-4.2	30.8	2.1	25.0	1.0
11年	7月	96.1	21.2	35.5	19.1	34.4	18.5	26.2	33.2
	8月	93.9	14.0	33.0	6.9	33.6	9.8	26.3	31.2
	9月	74.9	-10.8	28.8	-9.7	24.3	-18.2	22.1	-7.7
	10月	78.1	-5.8	29.4	-8.1	25.9	-8.9	23.0	3.1
	11月	82.4	-0.3	29.7	-5.1	26.2	-8.5	25.3	13.1
	12月	78.3	-7.3	29.4	-8.8	25.9	-9.0	22.6	-2.2
12年	1月	82.2	-1.1	30.5	-2.7	28.8	1.1	22.2	-0.5
	2月	91.7	7.5	31.5	1.5	33.1	9.4	24.5	13.1
	3月	84.8	5.0	29.9	-2.3	30.4	7.8	23.4	11.8
	4月	89.6	10.3	30.4	2.5	32.9	16.5	25.5	13.0
	5月	90.3	9.3	31.2	8.2	32.2	15.3	25.8	4.4
	6月	83.7	-0.2	29.4	0.1	30.8	3.3	22.6	-7.2
	7月	87.0	-9.6	31.1	-12.5	29.4	-14.7	26.5	1.2
	8月	88.8	-5.5	29.9	-9.1	32.6	-2.7	25.8	-2.5
	9月	86.6	15.5	32.4	12.6	32.9	35.4	23.2	4.8

(出所)国土交通省「新設住宅着工統計」

○9月の新設住宅着工戸数は86.6万戸

9月の新設住宅着工戸数は前年比+15.5%と、ほぼコンセンサス(同+16.6%、レンジ:▲3.1%~+20.2%)通りの結果となった。前年比の値は昨年(11月)の裏が出ており趨勢が見づらくなっているため、基調判断には季節調整値をみる方が良い。季節調整値は86.6万戸(年率換算。前月比▲2.5%)と、水準は8月から切り下がったものの80万戸台後半を維持している。振れを均せば、持ち直しの動きが続いていると判断してよいだろう。

また、四半期毎にみると7-9月期の着工戸数は87.4万戸と、前期(87.8万戸)からほぼ横ばいとなった。着工と工事進捗のタイムラグを勘案すれば、11月12日発表の7-9月期GDP統計において、住宅投資は前期比で小幅増加となりそうだ。

○分譲住宅が減少も、基調の悪化を示す程ではない

利用関係別に季節調整値をみると、持家(8月:29.9万戸→9月:32.4万戸)、貸家(32.6万戸→32.9万戸)が増加した。これらについては、金利が低水準にあることなどが追い風になっているものとみられ、振れを伴いながらも緩やかな回復傾向で推移している。一方で、分譲(25.8万戸→23.2万戸)は減少となった。分譲は、大型案件の有無などによって振れが出やすいため、今回の結果が基調の悪化を示すものではないと考えている。マンション市場動向をみると、9月のマンション在庫(首都圏)は2ヶ月連続で5,000

戸を下回る低水準となっていることや、消費税率引き上げ前の駆け込み需要が期待されることなどを背景に、分譲マンションの着工は持ち直していくものとみている。

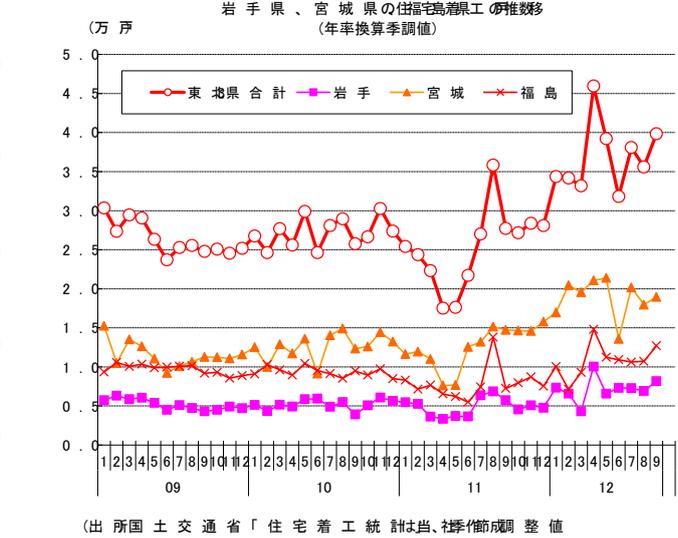
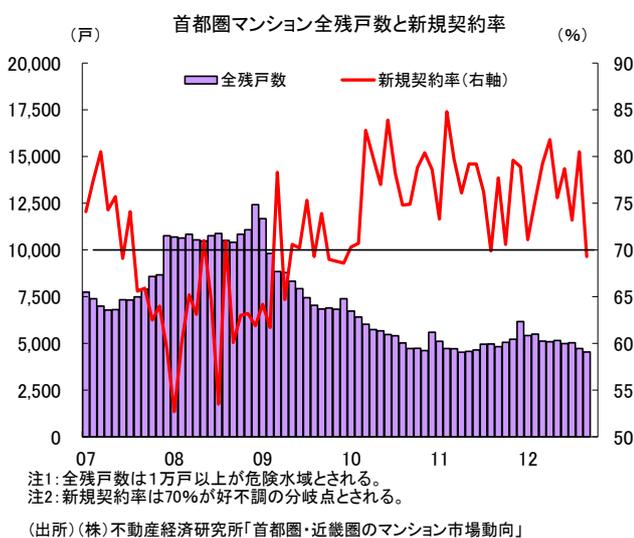
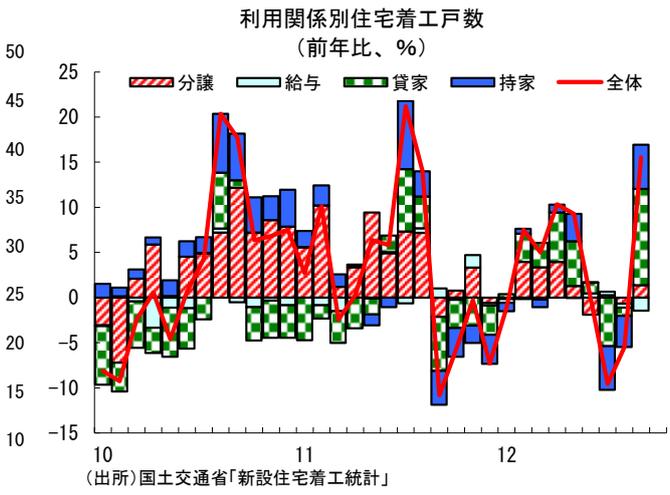
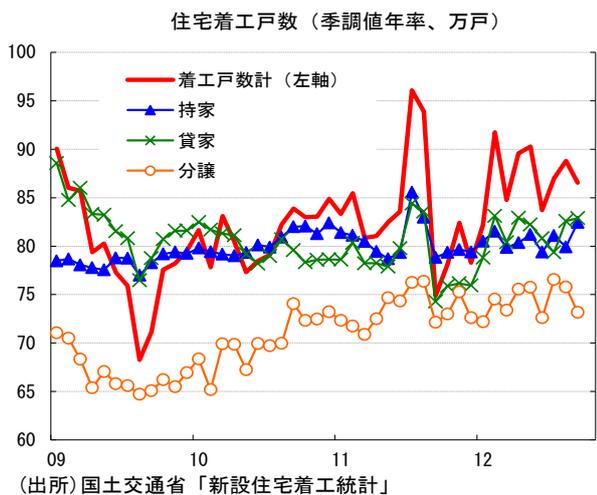
○被災地3県の着工は計4.0万戸

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、9月は4.0万戸（8月：3.6万戸、7月：3.8万戸、当社試算の季節調整値）となった。震災前のトレンドを上回る推移が継続しており、被災地着工の増加が住宅着工全体に対しても一助となっている。労務費や資材価格の上昇もあって、今後被災地着工が大きく加速することは想定しづらいが、その分押し上げ効果は長期に亘るものになる公算が大きいとみている。

○消費税率引き上げ前の駆け込み需要によって、徐々に水準を切り上げていく見込み

以上のように、9月の住宅着工戸数も持ち直しの動きが続いた。今後に関しても、低金利や被災地着工の増加などが下支え要因となることを見込まれる。消費税率の引き上げを控えての駆け込み需要も顕在化してくるものと予想され、着工の押し上げ要因となろう。こうした中、先行きの住宅着工戸数については、徐々に水準を切り上げていく公算が大きいと考えている。

一方で、下振れリスクとして雇用・所得の動向が挙げられる。足元では生産の悪化が、雇用・所得に影響を落とし始めている。生産の低迷が長期化するようであれば、住宅着工にも少なからず悪影響を及ぼすことになるだろう。



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。