

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2012年12月)

発表日2013年1月31日(木)

～高水準を維持～

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		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 %
11年	1-3月期	83.1	3.2	30.8	5.2	29.0	-8.5	22.1	21.9
	4-6月期	82.1	4.1	29.3	-1.8	29.0	-2.9	23.4	24.0
	7-9月期	88.5	7.9	32.5	5.4	30.2	4.0	24.9	16.7
	10-12月期	79.9	-4.5	29.4	-7.3	26.2	-8.8	23.5	4.5
12年	1-3月期	86.1	3.7	30.4	-1.2	30.7	5.9	23.9	7.9
	4-6月期	87.6	6.2	30.4	3.5	32.5	11.1	24.1	3.6
	7-9月期	87.6	-1.1	30.6	-4.2	31.2	2.1	24.4	1.0
	10-12月期	91.8	15.0	32.4	10.4	33.3	27.0	25.5	8.5
12年	1月	82.3	-1.1	30.2	-2.7	29.0	1.1	22.8	-0.5
	2月	91.6	7.5	31.1	1.5	32.1	9.4	24.6	13.1
	3月	84.4	5.0	30.0	-2.3	30.9	7.8	24.4	11.8
	4月	88.7	10.3	30.5	2.5	33.0	16.5	25.0	13.0
	5月	89.5	9.3	30.9	8.2	32.7	15.3	24.7	4.4
	6月	84.4	-0.2	29.9	0.1	31.8	3.3	22.8	-7.2
	7月	87.0	-9.6	31.0	-12.5	29.1	-14.7	25.6	1.2
	8月	88.2	-5.5	30.7	-9.1	31.7	-2.7	25.2	-2.5
	9月	87.5	15.5	31.9	12.6	31.8	35.4	24.6	4.8
	10月	96.8	25.2	32.7	13.0	37.6	48.2	25.9	14.2
	11月	90.6	10.3	32.4	9.2	32.5	23.2	25.4	2.4
	12月	88.0	10.0	32.1	9.2	30.0	11.2	25.0	9.8

(出所)国土交通省「新設住宅着工統計」

○12月の新設住宅着工戸数は88.0万戸

12月の新設住宅着工戸数は前年比+10.0% (コンセンサス: 同+13.5%、レンジ: +6.5%~+20.2%) と、4ヶ月連続で前年を上回った。また、季節調整値でみると88.0万戸 (年率換算) となった。11月から減少したものの、90万戸近い良好な水準だ。均してみれば、住宅着工は緩やかな回復傾向にあるとみて良いだろう。低位に留まっている住宅ローン金利や、消費税率引き上げを見据えての駆け込み需要などが、着工の下支え要因になっているとみられる。

利用関係別に季節調整値をみると、持家 (11月: 32.4万戸→12月: 32.1万戸)、分譲 (25.4万戸→25.0万戸) は減少しているが、減少幅は小さく水準は悪くない。分譲については、一戸建が緩やかな増加傾向にあるほか、マンションも首都圏のマンション販売が弱含む中にありながら、底堅い推移をみせている。貸家は、10月に前月比+18.3%と急増したが、その後は2ヶ月連続の減少 (11月: 同▲13.7%、12月: 同▲7.7%) となった。10月の急増は住宅エコポイント (10月が着工期限) 終了に伴う駆け込み需要によるものとみられ、11、12月とその反動減が生じた可能性がある。

なお、10-12月期の住宅着工戸数は、前期比+4.8%の91.8万戸と増加した。2月14日に公表される12年10-12月期GDP統計においても、住宅投資は前期比で明確に増加する見込みだ。

○被災地3県の着工は計4.0万戸

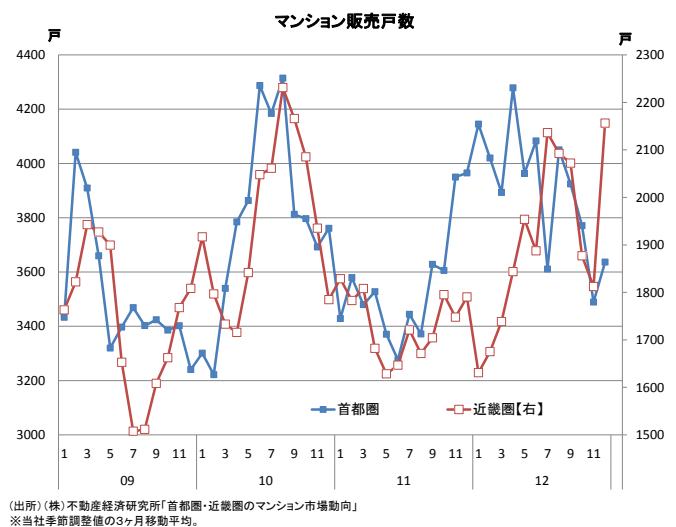
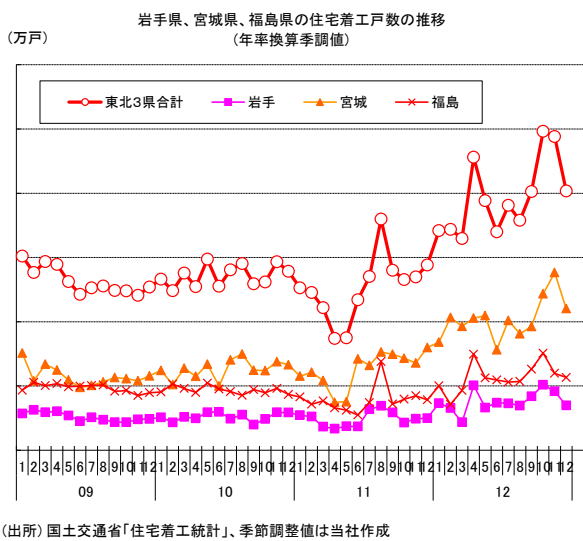
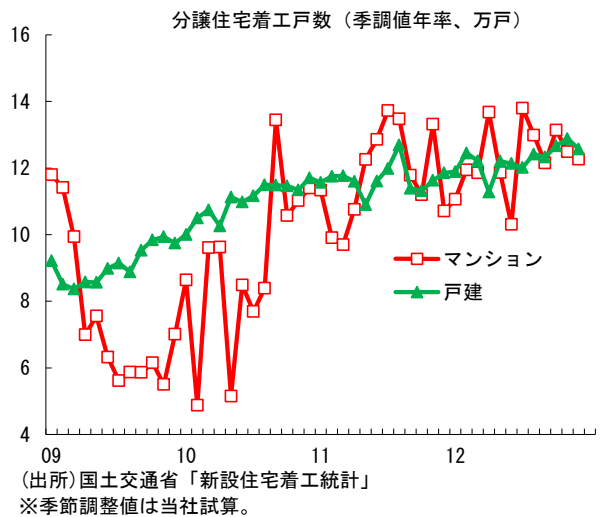
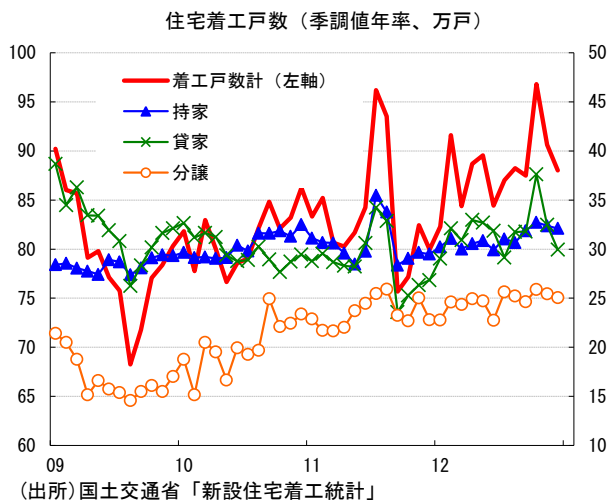
東日本大震災で被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計の推移を見ると、12月は4.0万戸 (11月: 4.9万戸、10月: 5.0万戸。当社試算の年率換算済季節調整値) となった。10、11月から

水準は切り下がっているが、依然震災前水準を大きく上回っており、被災地着工が着工の押し上げ要因となっている構図に変化は無い。先行きに関しては、東北地方で建築技能者の不足が続いていることを踏まえると、大幅な加速は想定しづらい。しかし、その分被災地着工の押し上げは長期に亘るものとなる公算が大きいと考えている。

○消費税率引き上げに伴う駆け込み需要により、水準を高めていく見込み

以上のように、12月の住宅着工戸数は、①住宅ローン金利の低位安定、②被災地着工の増加、③消費税率引き上げを控えての駆け込み需要等を背景に、強めの推移となっている。先行きの着工についても、こうした要因が下支えになることが予想される。

特に、消費税率引き上げを控えての駆け込み需要は今後徐々に強まる公算が大きいとみている。なお、平成25年度税制改正大綱にて、駆け込み需要とその反動減を平準化するため、住宅ローン減税の拡充を行うことが明記された。大綱通りに税制が変更された場合、駆け込み需要は一定程度抑制されることとなろう。しかし、①住宅ローン借入額、年数等の条件によっては消費税率引き上げによる負担増加分が追加の減税額を上回る場合も少なくない点、②住宅ローン減税の対象は居住を目的とする住宅であり、貸家の駆け込み抑制効果は薄いと考えられる点を踏まえ、消費税率引き上げ前の駆け込み需要は生じるとみている。今後の住宅着工は、こうした駆け込み需要の本格化により水準を高めていく見込みだ。



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。