

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名:住宅着工戸数(2013年1月)

発表日2013年2月28日(木)

～80万戸台後半の底堅い推移～

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 %
2011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
2012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
2012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
2013年	1月	86.3	5.0	32.8	8.6	29.5	1.6	23.9	5.0

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○1月の新設住宅着工戸数は86.3万戸

1月の新設住宅着工戸数は前年比+5.0% (コンセンサス: 同+8.8%、レンジ: +5.0%~+12.5%) と、5ヶ月連続で前年を上回った。また、季節調整値でみると86.3万戸 (年率換算) となった。前月比では3ヶ月連続の減少だが、住宅エコポイント終了に伴う駆け込み需要を背景に、10月の着工が急増した後という点を勘案すれば、このところの推移は底堅い。

利用関係別に季節調整値をみると、持家 (12月: 32.1万戸→1月: 32.8万戸) が増加した。住宅ローン金利の低位安定などが、着工の下支え要因となっている可能性が高い。一方で、分譲 (25.0万戸→23.9万戸) は減少した。内訳を見ると、戸建 (12.6万戸→13.1万戸。当社試算の季節調整値) が堅調さを維持したものの、マンション (12.2万戸→11.2万戸) が減少している。貸家 (30.0万戸→29.5万戸) も小幅減少となった。貸家については、住宅エコポイント終了に伴う駆け込み需要の反動減が続いている模様だ。

○被災地3県の着工は計3.6万戸

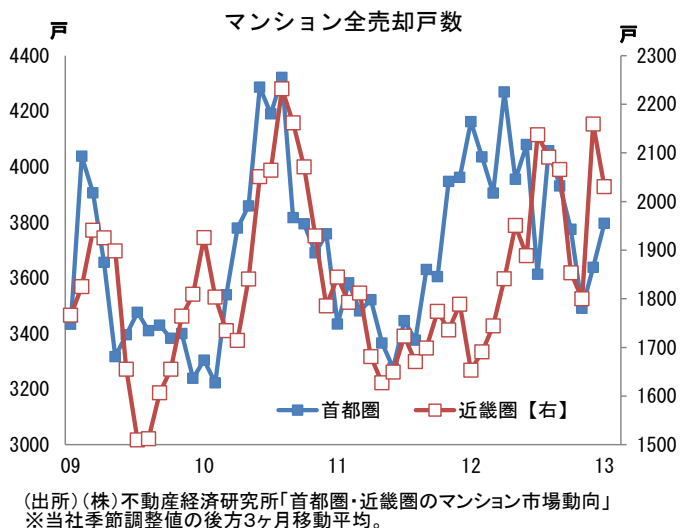
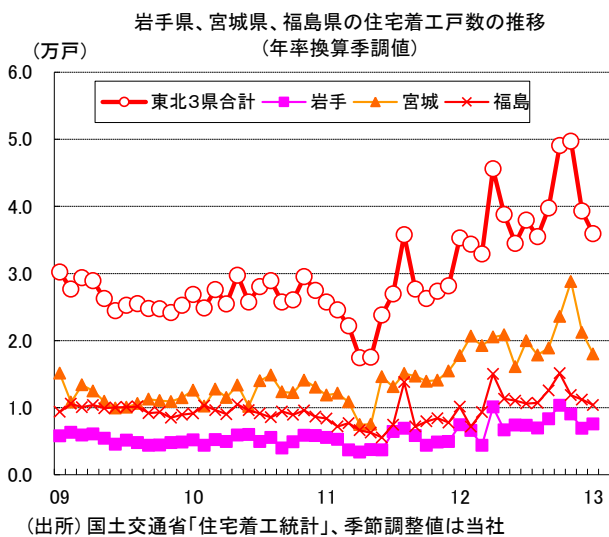
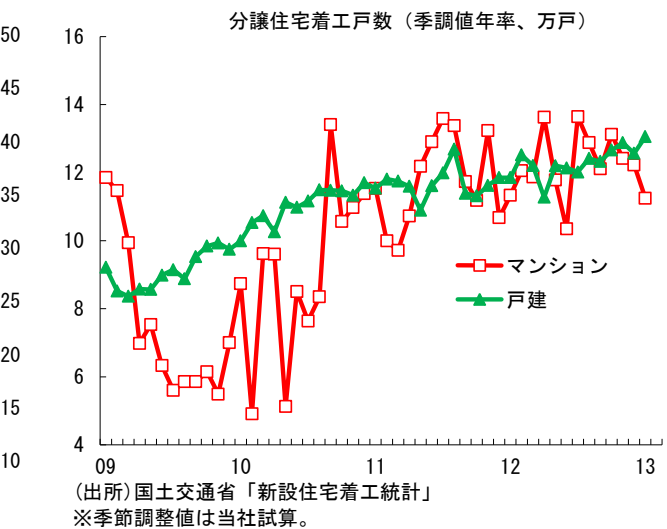
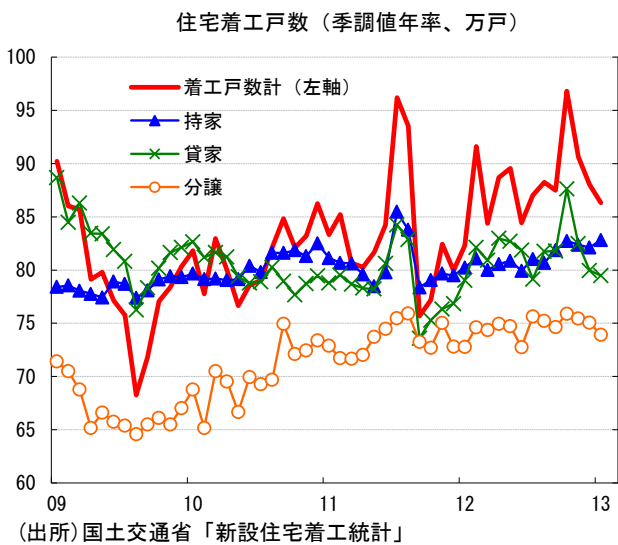
東日本大震災で被害の大きかった岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計の推移を見ると、1月は3.6万戸 (12月: 3.9万戸。当社試算の年率換算済季節調整値) となった。震災前水準を上回る推移が続いており、被災地着工が着工全体の押し上げ要因となっている。先行きに関しては、東北地方で建築技能者の

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

このところの住宅着工は、住宅ローン金利の低位安定や被災地着工の増加が下支え要因となっている。先行きも、こうした要因が着工を下支える可能性が高い。

さらに先行きについては、消費税率引き上げを控えての駆け込み需要が本格化へ向かう公算が大きいとみている。住宅ローン減税の拡充によって駆け込み需要はある程度平準化されるものの、①住宅ローン借入額、年数等の条件によっては消費税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ると、その効果は小さいだろう。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。