

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名:住宅着工戸数(2013年3月)

発表日2013年4月30日(火)

～2ヶ月連続で90万戸越え～

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 %
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
2013年	1-3月期	90.4	5.1	32.7	7.4	31.7	3.4	25.1	4.6
2012年	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
	2月	94.4	3.0	31.8	2.3	31.2	-2.4	26.9	9.1
	3月	90.4	7.3	33.5	11.4	34.2	10.7	24.4	-0.3

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○2ヶ月連続で90万戸超の高水準。堅調な推移が続く

3月の新設住宅着工戸数は前年比+7.3% (コンセンサス: 同+6.0%、レンジ: ▲5.3%~+11.4%) と、7ヶ月連続で前年を上回った。季節調整値 (年率換算) をみると、90.4万戸 (前月比▲4.3%) と2月から減少したが、2ヶ月連続で90万戸を上回っており、水準は高い。住宅ローン金利の低位安定や被災地での着工増加、消費税率引き上げ前の駆け込み需要などを背景に、住宅着工戸数は振れを伴いながらも増加傾向での推移となっている。

利用関係別に季節調整値をみると、分譲 (2月: 26.9万戸→3月: 24.4万戸) が減少しており、着工全体の押し下げ要因となっている。内訳をみると、マンション (13.7万戸→11.7万戸。当社試算の季節調整値) の減少幅が大きい。これは2月に大規模案件があり、その反動が出たことによるものだ。マンション着工は、均してみれば底堅さを保っている。持家 (31.8万戸→33.5万戸)、貸家 (31.2万戸→34.2万戸) はともに2月から増加しており、総じて堅調な推移となっている。

○被災地3県の着工は計4.5万戸

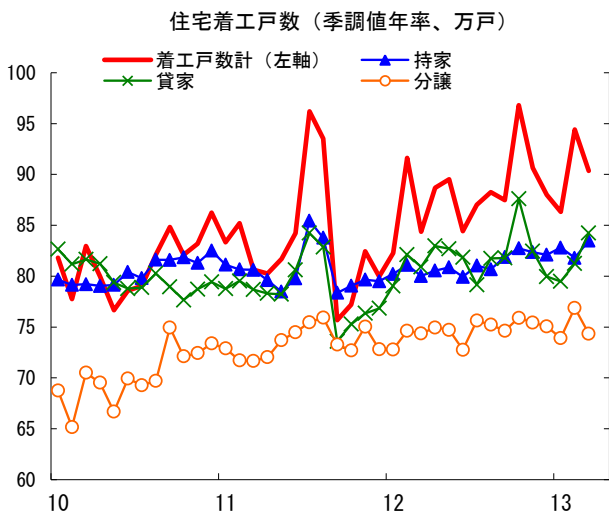
岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計を見ると、3月は4.5万戸 (2月: 4.8万戸。当社試算の年率換算済季節調整値) となった。震災前水準を上回る推移が続いているほか、水準も緩やかに高まっており、被災地着工が着工全体の押し上げ要因となっている。先行きに関しては、東北地方において建築技能者が不足状態にある点、用地取得の難航が着工のボトルネックとなっている点などを踏まえると、3月の着工が大きく加速する事態は想定し難い。その分、3月の着工は長期に亘って着工を押し上げることになることとみている。

○13年1-3月期住宅投資は前期比増加の見込み

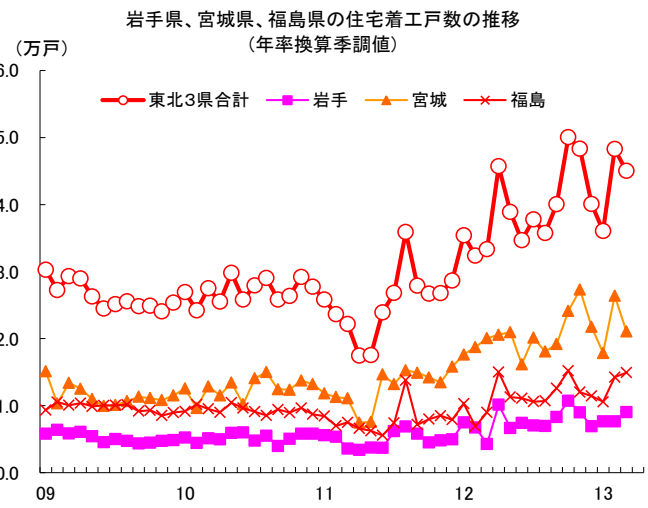
今回の結果により、13年1-3月期の住宅着工戸数は90.4万戸（年率換算）となり、2四半期連続で90万戸を上回った。水準は12年10-12月期（91.8万戸）を下回ったが、これは住宅エコポイントの終了により、10月の貸家に駆け込み需要が生じたことが背景にある。基調としては、増加傾向が続いていると判断して差し支えないだろう。5月16日発表のGDP統計においても、着工の好調が続いたことで進捗ベースの住宅投資は前期比増加となる見込みである。

こうした堅調さの背景として、住宅ローン金利の低位安定、マンション市場の持ち直し、被災地着工の増加、消費税率引き上げ前の駆け込み需要が挙げられる。また、金利や地価の先高観が取得マインドを高めているとの調査結果もみられる。こうした要因は、今後も着工の押し上げ要因となる可能性が高い。

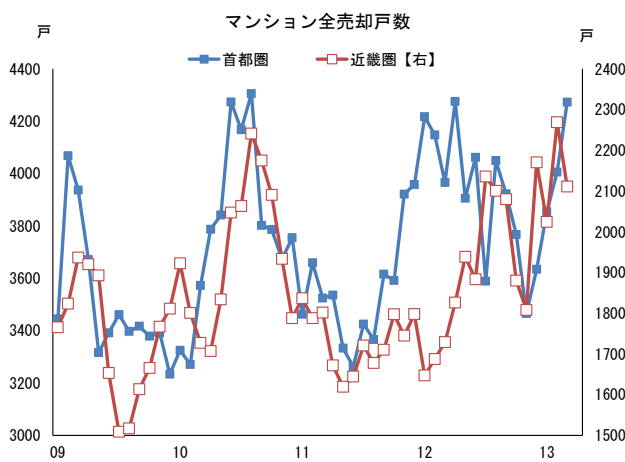
さらに今後については、消費税率引き上げを控えての駆け込み需要が本格化する公算が大きいとみている。駆け込み需要の平準化策として住宅ローン減税の延長・拡充が決定しているが、①住宅ローン借入額、年数等の条件によっては消費税率引き上げによる負担増加分が追加の減税額を上回る場合も少なくない点、②住宅ローン減税の対象は居住を目的とする住宅であり、貸家の駆け込み抑制効果は薄いと考えられる点を踏まえると、その効果は小さいだろう。今後の住宅着工は、駆け込み需要の本格化により水準を高めていくとみている。



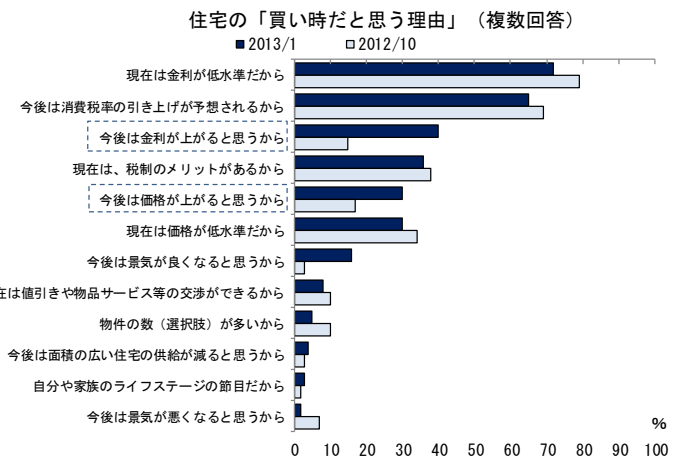
(出所)国土交通省「新設住宅着工統計」



(出所)国土交通省「住宅着工統計」、季節調整値は当社作成



(出所)(株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」
※当社季節調整値の後方3ヶ月移動平均。



(出所)長谷エアベスト「お客様意識調査(1月)」(首都圏)