

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2014年12月)

発表日2015年1月30日(金)

～2014年は、反動減を背景に前年比▲9.0%～

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 副主任エコノミスト 高橋 大輝
TEL : 03-5221-4524

(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 %	
	2014年 1月	99.2	12.3	34.5	5.9	37.7	21.5	26.3
2月	93.5	1.0	32.2	▲0.4	38.8	24.7	21.3	▲20.9
3月	91.1	▲2.9	29.9	▲13.0	37.9	11.3	23.3	▲8.5
4月	90.9	▲3.3	29.8	▲16.1	38.3	12.0	22.6	▲7.8
5月	86.3	▲15.0	27.5	▲22.9	36.4	3.1	22.2	▲27.1
6月	88.8	▲9.5	28.4	▲19.0	36.1	1.8	24.4	▲11.9
7月	85.1	▲14.1	26.5	▲25.3	34.0	▲7.7	24.1	▲7.7
8月	85.5	▲12.5	27.1	▲22.7	33.7	▲3.8	23.8	▲10.3
9月	87.7	▲14.3	27.4	▲23.4	35.1	▲5.7	24.6	▲15.3
10月	88.6	▲12.3	26.7	▲28.6	35.9	▲4.1	25.3	1.6
11月	87.3	▲14.3	27.0	▲29.3	35.1	▲7.4	23.7	▲6.0
12月	88.3	▲14.7	27.4	▲25.5	36.3	▲8.9	23.3	▲10.5

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○12月は小幅増加

国土交通省より発表された12月の新設住宅着工戸数は前年比▲14.7% (コンセンサス: 同▲14.8%、レンジ: ▲16.9%～▲12.5%) と、ほぼ市場予想通りだった。季節調整値 (年率換算) でみると、88.3万戸 (前月比+1.1%) と増加した。住宅着工は2014年夏に底入れし、その後は横ばい程度の推移が続いている。

利用関係別に季節調整値をみると、持家 (11月: 27.0万戸→27.4万戸)、貸家 (35.1万戸→36.3万戸)、がそれぞれ増加した。均してみると、持家は底ばいの推移が続いているが、貸家は緩やかな増加傾向での推移となっている。一方で、分譲 (23.7万戸→23.3万戸) は小幅減少となった。内訳をみると、分譲戸建 (季節調整は当社) は前月から横ばいであったものの (12.3万戸→12.3万戸)、マンション (季節調整は当社) が2ヶ月連続の減少となった (11.2万戸→10.7万戸)。マンションは10月までは増加基調で推移しており回復を感じさせたものの、足元は低調な動きになっている。

○2014年は前年比▲9.0%に

2014年の住宅着工は89.2万戸 (前年比▲9.0%) となった。2013年 (98.0万戸、同+11.0%) は消費税率引き上げ前の駆け込み需要を背景に高い伸びとなったが、2014年は反動減が顕在化することで大幅減少となった。利用関係別に見ると、持家は前年比▲19.6% (28.5万戸) と大幅減少となった。住宅ローン減税の拡充やすまい給付金といった対策がなされたものの、消費税率引き上げに伴う需要先食いの影響が大きく落ち込みが避けられなかった。分譲も同▲10.0% (23.7万戸) と大きく落ち込み、分譲戸建 (同▲13.4%)、分譲マンション (同▲7.0%) がそれぞれ減少した。

一方で、貸家は前年比+1.7% (36.2万戸) と増加した。貸家は前述した負担緩和策が適用されないため大きな落ち込みを予想していたものの、相続税の基礎控除引き下げを背景とした節税需要の高まりなどによって、増税後も底堅さを保ち、住宅着工の下支えとなった。

○当面は低水準での推移が続くだろう

先行きは反動減の影響が薄れていくことや雇用や賃金の改善を背景に、住宅着工は徐々に持ち直していくとみている。増加に一服感があった雇用者数が12月に大幅増加した。雇用に先行する新規求人数も12月は大幅増加となっており、企業の人手不足感が強いことを併せて考えれば、先行きも雇用者数は高水準を維持するだろう。賃金については、労働需給の逼迫を通じた賃金の押し上げが見込まれるほか、企業収益の増加や連合が2%を超えるベア要求の方針を打ち出したことなどを追い風に、昨年を上回るベースアップが実現するとみている。また、人気の高かった住宅エコポイントの復活、住宅贈与非課税枠の拡大などの政策が下支えになる可能性もある。

一方で、景気ウォッチャー調査の住宅関連や不動産購買態度指数といったマインド関係の指標は低水準に留まっているなど、住宅を取り巻く環境は不透明感が強い点には注意が必要だ。

総じてみれば、住宅着工は不透明感が強く当面は低水準での推移が続くとみているが、雇用や賃金の改善を背景に徐々に持ち直していくだろう。

