

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名:住宅着工戸数(2015年2月)

発表日2015年3月31日(火)

～10ヶ月ぶりの90万戸超えだが～

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		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 %
2014年 1月	99.2	12.3	34.5	5.9	37.7	21.5	26.3	8.6
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
2015年 1月	86.4	▲13.0	28.0	▲18.7	33.9	▲10.3	23.4	▲11.2
2月	90.5	▲3.1	29.3	▲9.1	35.9	▲7.5	23.6	11.2

(出所)国土交通省「住宅着工統計」

○10ヶ月ぶりの90万戸超えだが

国土交通省より発表された2月の新設住宅着工戸数は前年比▲3.1% (コンセンサス:同▲7.0%、レンジ:▲14.0%～▲4.2%)と、市場予想を上回る結果となった。季節調整値(年率換算)でみても、90.5万戸(前月比+4.7%)と10ヶ月ぶりに90万戸を超え、良好な結果だ。ただし、1-2月期平均を10-12月期平均と比較すると、+0.5%と小幅増加に留まっており、均してみればまだ力強さには欠ける。

利用関係別に季節調整値をみると、持家(1月:28.0万戸→2月:29.3万戸)、貸家(33.9万戸→35.9万戸)、分譲(23.4万戸→23.6万戸)がそれぞれ増加した。持家は4ヶ月連続の増加となり、反動減からの持ち直しの兆しがみられる。貸家は前月に大きめの落ち込みとなったものの、2月は落ち込み分をほぼ取り戻し、底堅い推移を続けている。相続税の基礎控除引き下げに伴う節税需要が根強く貸家着工を下支えしているものとみられる。分譲は2ヶ月連続の増加だが、増加幅はいずれも小幅なものに留まっており、横ばい程度の推移を脱していない。内訳をみると、分譲戸建(季節調整は当社)が前月から増加(11.9万戸→12.2万戸)、マンション(季節調整は当社)が減少となった(11.8万戸→11.5万戸)。ともに一進一退の推移が続いている。

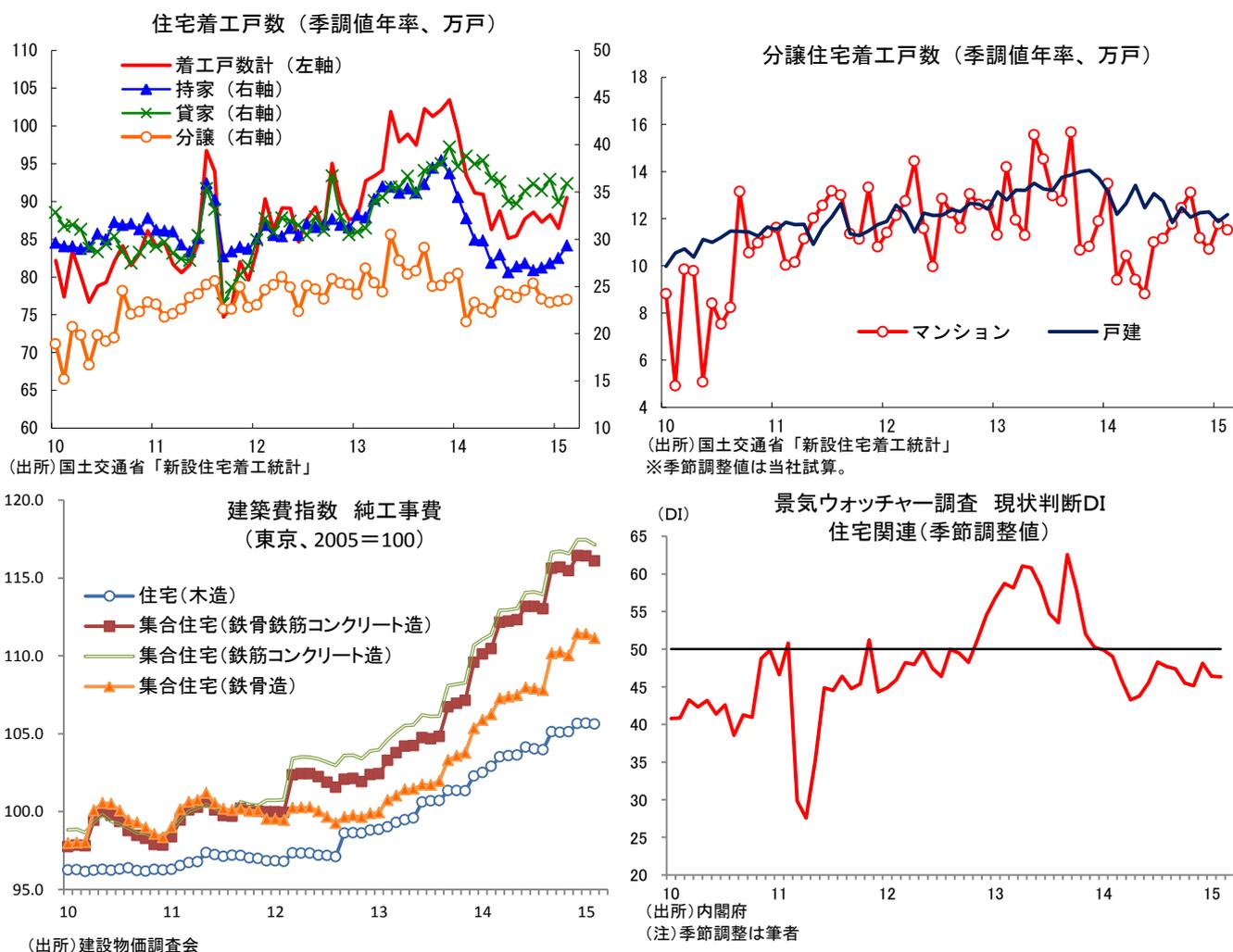
○雇用や賃金の増加を背景に、徐々に明るさが増してくる見込み

以上のように、2月の住宅着工は10ヶ月ぶりに90万戸を越えたが、まだ油断は禁物だ。前述したように、均してみれば横ばい圏の推移であるほか、住宅は高額商品であることや買い替えサイクルの長さから需要の先食いによる下押しが大きいとみられる。また、足元では建築資材高が続いており、着工を抑制する可能性が指摘されよう。マインド関係の資料をみると、2月不動産購買態度指数は持ち直しつつあるが、消費者マインドの改善が着工に繋がるにはラグが生じることが予想されるほか、季節調整値で見た景気ウォッチャー調査の住宅関連(季節調整は筆者)は弱い動きが続いている。このように住宅を取り巻く環境には弱さも見られ

る。

こうした中、住宅着工の本格回復は2015年半ば頃を見込んでいる。雇用や賃金の改善、それに伴う消費者マインドの改善などが住宅着工の後押しとなることで徐々に明るさを増していこう。足元の雇用環境をみても、失業率は低水準での推移が続いているなど、労働需給の引き締まりが続いている。雇用に先行する新規求人数も均してみれば改善基調が続いており、引き続き企業の手不足感が強いことを併せて考えれば、先行きも雇用者数の増加が期待できよう。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や春闘を受けた賃上げが見込まれる。雇用者数、賃金の両面から雇用者所得の増加が実現するだろう。加えて、原油価格の下落を背景に物価上昇率の鈍化が続くと見られることから、実質購買力の増加も期待できる。

政策面では、住宅ローン減税やすまい給付金の適用期間が延長されており、住宅購入の負担緩和策が続く。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が新たに下支えになる可能性もあるだろう。総じてみれば、住宅着工は、雇用や賃金の改善などを背景に徐々に回復感が強まると予想している。



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。