

Economic Indicators

発表日: 2020年2月28日(金)

住宅着工戸数(2020年1月)

～1月は市場予想を下回る大幅な減少、先行きは新型コロナウイルス感染拡大の影響も～

第一生命経済研究所 調査研究本部 経済調査部

エコノミスト 奥脇 健史 (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 %
2019年	1月	90.3	1.1	29.4	3.3	33.8	▲ 12.3	26.6	19.8
	2月	96.5	4.2	30.4	9.9	38.8	▲ 5.1	26.3	11.4
	3月	99.9	10.0	30.3	8.9	37.3	▲ 4.5	31.8	33.0
	4月	93.5	▲ 5.7	30.6	9.2	35.3	▲ 16.7	26.4	▲ 6.0
	5月	91.7	▲ 8.7	30.4	6.5	35.0	▲ 15.8	25.8	▲ 11.4
	6月	92.3	0.3	31.1	12.9	35.2	▲ 12.2	25.2	7.8
	7月	90.8	▲ 4.1	28.8	3.3	34.4	▲ 15.2	26.8	5.1
	8月	90.8	▲ 7.1	28.4	▲ 1.6	34.3	▲ 17.5	27.9	5.6
	9月	90.3	▲ 4.9	27.6	▲ 3.5	33.3	▲ 16.8	28.9	14.1
	10月	89.5	▲ 7.4	28.0	▲ 5.6	32.9	▲ 16.5	28.3	7.0
	11月	84.8	▲ 12.7	27.2	▲ 7.3	32.6	▲ 17.5	24.7	▲ 10.3
	12月	85.2	▲ 7.9	26.7	▲ 8.7	32.4	▲ 10.3	25.2	▲ 5.1
2020年	1月	81.3	▲ 10.1	25.3	▲ 13.8	32.8	▲ 2.5	22.9	▲ 14.6

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○1月の住宅着工戸数は81.3万戸と市場予想を下回る大幅な減少に

国土交通省より発表された2020年1月の新設住宅着工戸数は前年比▲10.1% (コンセンサス: 同▲5.3%、レンジ: ▲7.2%～▲0.8%)、季節調整値 (年率換算) では81.3万戸 (コンセンサス: 84.4万戸、レンジ: 82.6万戸～86.5万戸) と、市場予想を下回る結果となった。前年同月比では7か月連続の減少となり、季節調整値 (年率換算) では2011年12月 (81.4万戸) 以来の低水準となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家 (12月: 26.7万戸→1月: 25.3万戸)、貸家 (12月: 32.4万戸→1月: 32.8万戸)、分譲住宅 (11月: 25.2万戸→12月: 22.9万戸) となり、新設住宅着工戸数全体では前月比▲4.6%の減少となった。駆け込み需要の反動減から持家の減少が続いていることや、販売の低迷がみられている分譲マンションが前年同月比▲27.5%と大幅に減少したことから、新設住宅着工戸数は大幅な減少となった。

○新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、持ち直し時期が後ずれする可能性

1997年、2014年の消費増税時には、消費税増税から3か月後に下げ止まりをみせ、新設住宅着工戸数は緩やかな持ち直しをみせた。もっとも今回は消費者の購買意欲の低迷が続いている状況に、新型コロナウイルスの感染拡大による悪影響が加わることで、持ち直し時期が後ずれする可能性がでてきた。

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、住宅フェアなどのイベント開催が中止・延期されるなどの影響がみられている他、感染拡大は消費者心理の下押し要因となるだろう。加えて中国で住宅用

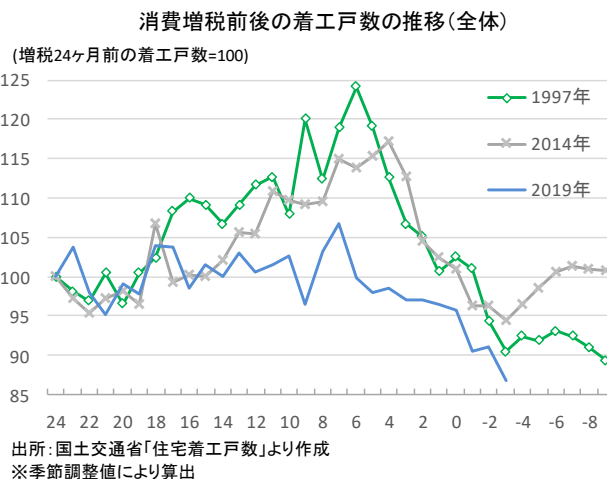
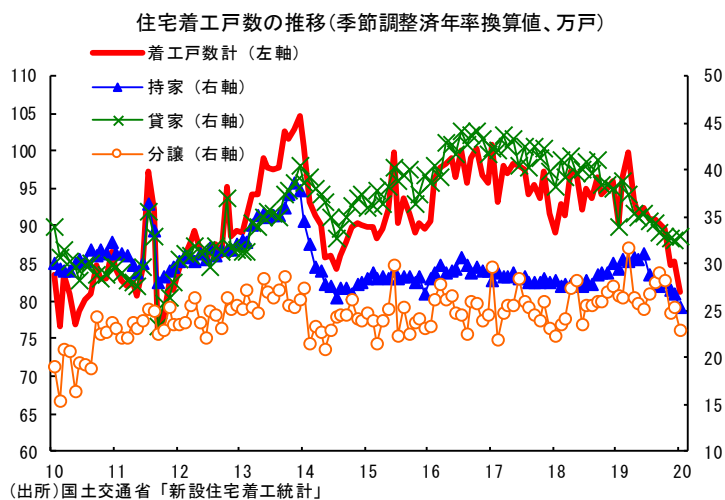
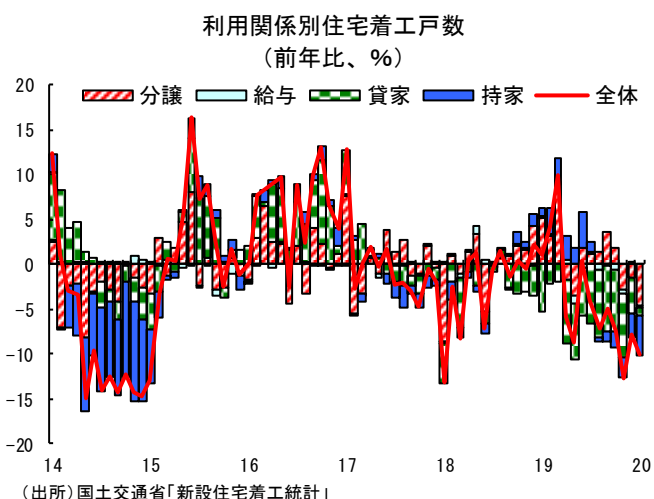
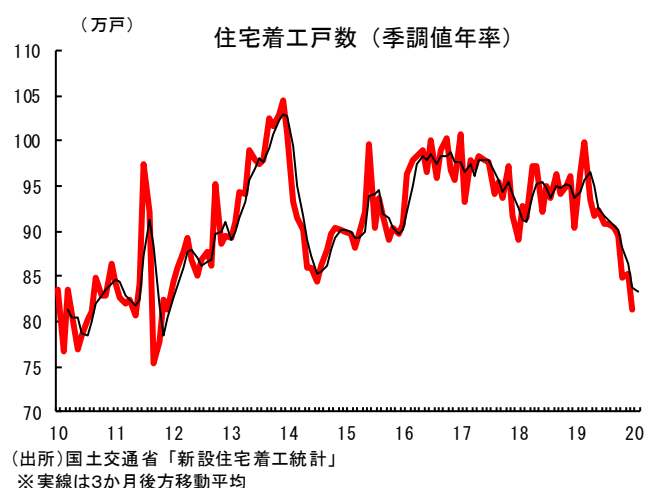
資材が生産停止、遅延しており、住宅設備メーカーからの部品供給遅延などが生じていることも懸念材料だ。こうした状況を受けて国土交通省は新型コロナウイルス感染拡大による材料供給の遅延により着工が困難な場合、「次世代住宅ポイント」の建築着工／工事着手時期の期限を6月末まで延長することを決定した。

持家については、駆け込み需要の反動の影響が残存し減少が続いている。過去の増税時には増税から3か月後に下げ止まりをみせたが、今回は新型コロナウイルスの感染拡大の影響が懸念される。政府による対策効果も期待されるが、更なる下振れは避けられない可能性が高い。

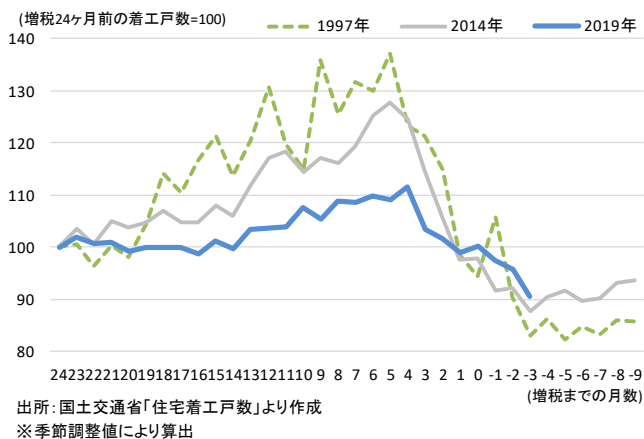
貸家については、1月は前月比で小幅上昇となるなど下げ止まりの動きをみせている。もっとも、金融機関の融資スタンスの慎重化に加え、新型コロナウイルス感染拡大により着工が遅れる可能性もあり、厳しい状況が続く見通しである。

分譲住宅については、前月比で大幅な減少となった。マンション価格が高止まりしていることなどを背景に販売が低調となっており、在庫は高水準が続いている。分譲住宅着工を取り巻く環境は厳しく、低水準で推移する可能性は高い。

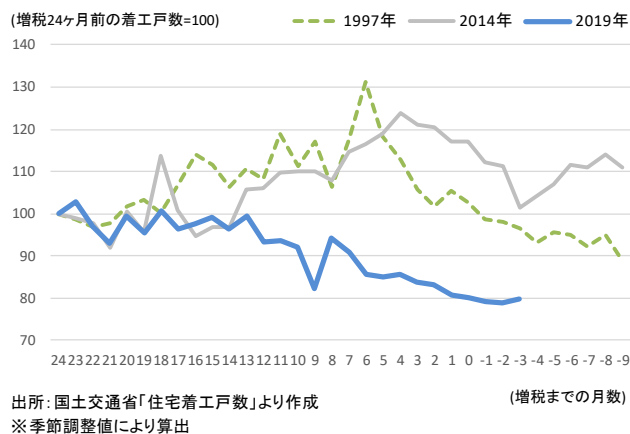
総じて、新設住宅着工戸数は駆け込み需要の反動減から弱い動きが続いている。過去の例では増税から3か月で下げ止まりをみせたが、今回は消費者の購買意欲の低下に加えて、新型コロナウイルスの感染拡大による悪影響が見込まれる。新設住宅着工戸数の持ち直しは後ずれする可能性が高い。



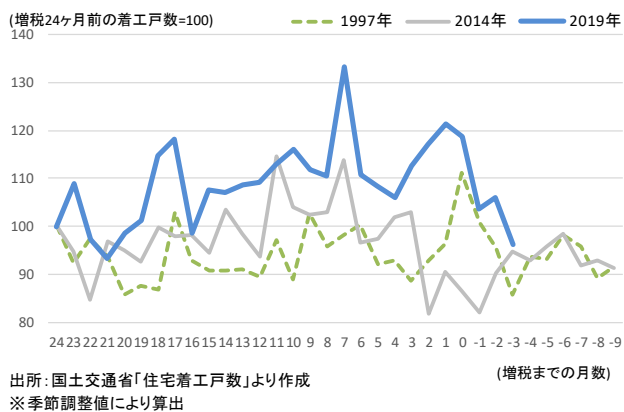
消費増税前後の着工戸数の推移(持家)



消費増税前後の着工戸数の推移(貸家)



消費増税前後の着工戸数の推移(分譲)



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調査研究本部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、第一生命保険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。