

Economic Indicators

発表日: 2021年11月30日(火)

住宅着工戸数(2021年10月)

～先行きは年末にかけて回復ペース鈍化も回復基調を見込む～

第一生命経済研究所 経済調査部

副主任エコノミスト 大柴 千智 (TEL: 03-5221-4525)

(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 %
2020年	10月	81.3	▲ 8.3	26.3	▲ 6.1	28.8	▲ 11.5	25.1	▲ 9.6
	11月	81.9	▲ 3.7	27.4	1.5	30.1	▲ 8.1	23.5	▲ 6.1
	12月	78.4	▲ 9.0	27.1	2.4	29.0	▲ 11.5	21.4	▲ 18.4
2021年	1月	80.1	▲ 3.1	27.7	6.4	27.3	▲ 18.0	24.7	6.9
	2月	80.8	▲ 3.7	28.1	4.3	30.9	▲ 0.4	21.2	▲ 14.6
	3月	88.0	1.5	28.0	0.1	33.5	2.6	26.1	2.8
	4月	88.3	7.1	27.7	8.8	34.6	13.6	25.6	▲ 0.3
	5月	87.5	9.9	28.1	16.2	32.8	4.3	25.7	8.4
	6月	86.6	7.3	28.0	10.6	34.3	11.8	23.7	▲ 1.5
	7月	92.6	9.9	30.3	14.8	34.8	5.5	27.0	11.0
	8月	85.5	7.5	29.2	14.5	32.2	3.8	23.4	5.3
	9月	84.5	4.3	29.8	14.9	32.5	12.8	21.7	▲ 14.9
	10月	89.2	10.4	30.4	16.6	32.9	14.5	25.2	0.6

(出所) 国土交通省「建築着工統計」

○10月も持ち直し基調を維持

国土交通省より発表された10月の新設住宅着工戸数は、前年比で+10.4%（コンセンサス：同+5.2%、レンジ：同+2.0%～同+7.9%）、季節調整値で89.2万戸（コンセンサス：85.5万戸、レンジ：83.0万戸～86.9万戸）となり、コンセンサスを大きく上回った。

利用関係別の内訳をみると、持家が前年比+16.6%、貸家が同+14.5%、分譲戸建てが同+15.4%と、それぞれ2桁での高い伸びが続き、住宅着工数を押し上げた。一方で、分譲マンションが前年比▲14.9%と3カ月連続の低下となっており、このところ減少傾向がみられる。住宅着工全体では、底堅い住宅需要に支えられて回復基調を継続しており、コロナ影響前となる前々年と比べても+1.1%上回る高い水準となっている。

○先行きは、年末にかけて持家の回復ペースが鈍化するものの、回復基調が続く

先行きについては、年内は持家を中心に増加ペースが減速するものの、年明け以降緩やかな回復基調が続くと見込む。

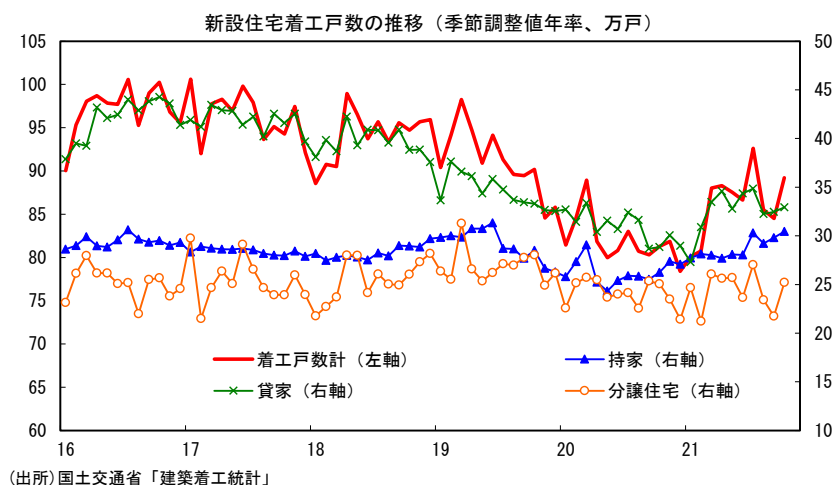
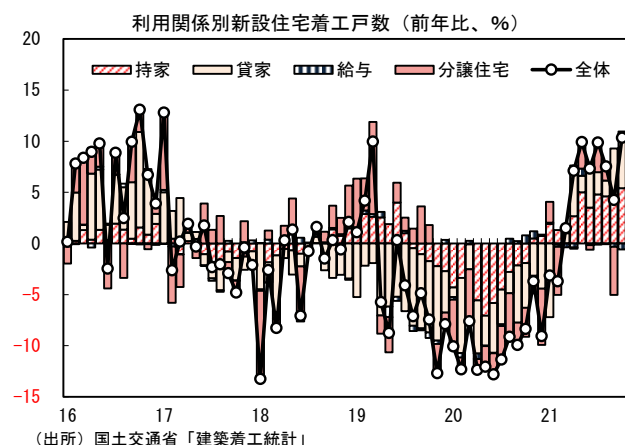
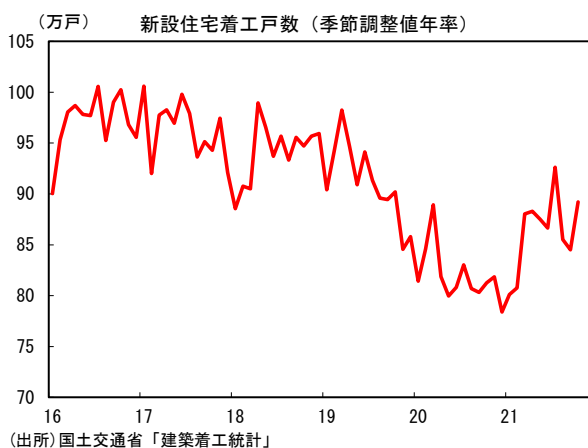
これまで住宅着工数を牽引してきた持家について、目先は増加ペースを鈍化させるとみている。夏場の感染拡大による全国的な緊急事態宣言の影響を受け、7-9月の住宅展示場来場者数が前年を下回る結果となっており、受注動向にも弱い動きが見える。この影響が住宅着工に反映されてくることで、持家の着工数は年末にかけて減速する可能性が高い。もっとも、4月以降続いている着工数の高い伸びや、10月以降は緊急事態宣言の解除に伴い住宅展示場来場者数も増加に転じていることから、住宅需

要の底堅さが窺える。年明け以降は、緩やかな持ち直し基調が続くだろう。

分譲住宅については、月々の振れを伴いながら回復ペースは限定的なものに留まるだろう。コロナ前の2019年を上回るペースで増加傾向にあったマンション販売動向は、このところ一服感がみられる。首都圏におけるマンションの契約率は底堅さが続くものの、近畿圏ではこのところ低下が続いている（8月：65.0%→9月：59.4%→10月：57.3%）。今後は、国内景気の回復を待って販売が持ち直し、着工も緩やかに増加する展開となるだろう。

貸家は、2018年度以降金融機関によるアパートローンの貸出態度が引き締められてから長らく低迷が続いていたが、このところ底打ちがみられる。日本銀行が公表する国内銀行による「個人による貸家業」への新規貸出額は、21年4-6月期に17年1-3月期ぶりに前年同期比でプラスに転じ、続く7-9月期も2期連続の上昇となった。貸家の着工数にも下げ止まりの傾向がみられており、今後も横ばい水準での堅調な推移を見込む。

懸念材料としては、世界的な資源価格の高騰が長期化しており、主要建設資材の供給不足とそれに伴う価格の高騰が、国内の住宅着工の下押し要因となることだ。価格上昇の影響が長引くことで、建設業の経営圧迫や、販売価格の上昇に繋がり受注を押し下げる懸念があるため、今後も動向に注意が必要である。



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。