

Economic Indicators

発表日: 2020年10月30日(金)

住宅着工戸数(2020年9月)

～前月比で2か月連続の減少、経済活動正常化が進むも住宅着工の回復には時間を要する見込み～

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	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
	2月	87.1	▲ 12.3	27.8	▲ 11.1	32.9	▲ 18.9	25.8	▲ 3.9
	3月	90.5	▲ 7.6	29.7	▲ 0.3	33.9	▲ 6.6	26.2	▲ 16.1
	4月	80.1	▲ 12.4	24.9	▲ 17.4	29.5	▲ 14.0	25.0	▲ 3.6
	5月	80.9	▲ 12.0	24.2	▲ 20.7	32.4	▲ 8.1	23.8	▲ 6.9
	6月	79.0	▲ 12.8	25.4	▲ 16.7	29.8	▲ 13.0	23.1	▲ 7.7
	7月	82.8	▲ 11.3	25.5	▲ 13.6	32.3	▲ 8.8	24.4	▲ 11.8
	8月	81.9	▲ 9.1	25.8	▲ 8.8	32.3	▲ 5.4	23.0	▲ 15.9
	9月	81.5	▲ 9.9	25.5	▲ 7.0	28.3	▲ 14.8	26.9	▲ 7.8

(出所) 国土交通省「建築着工統計」

○季節調整値(年率換算)で8月から小幅に減少、80万戸台前半での推移が続く

国土交通省より発表された9月の新設住宅着工戸数は前年比▲9.9% (コンセンサス: 同▲8.6%、レンジ: 同▲10.9%～同▲4.6%)、季節調整値(年率換算)では81.5万戸(コンセンサス: 82.3万戸、レンジ: 79.5万戸～82.5万戸)とコンセンサスをやや下回る結果となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家が前月比▲1.8% (8月: 25.8万戸→9月: 25.5万戸)、貸家が同▲12.3% (8月: 32.3万戸→9月: 28.3万戸)と減少した一方で、分譲住宅が同+16.7% (8月: 23.0万戸→9月: 26.9万戸)と大きく増加し、全体では同▲0.5%と小幅な減少となった。経済活動正常化の動きが進んでいるものの、新設住宅着工戸数は80万戸台前半の低水準での推移が続いている。雇用・所得環境の悪化や新型コロナウイルス感染動向の不透明感など、新設住宅着工を取り巻く環境は厳しく、先行きも低調な推移が続く可能性が高い。

○消費者の住宅購入意欲は持ち直しがみられるも、本格的な回復には時間を要する見込み

持家については、8月から小幅に減少、季節調整値(年率換算)で25万戸台での推移が続いた。住宅メーカー各社の持家の受注動向をみると、8月に引き続き9月も前年比でプラスとなっており、消費者の住宅購入意欲は持ち直しているとみられる。受注動向からみると、目先の持ち家の着工は持ち直していく可能性が高い。もっとも、雇用・所得環境の悪化が続くなど、今後も受注の持ち直しが続くかは不透明感が強く、持家を取り巻く状況は依然として厳しい。足下で検討されている住宅ローン減税特例の延長が実施されれば一定の下支えとなる可能性はあるが、今後も低水準での推移が続くと

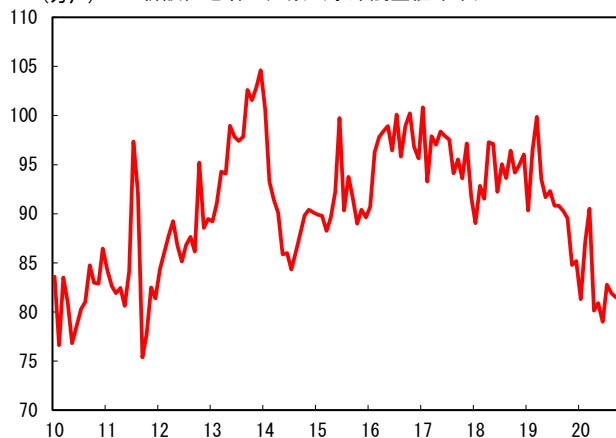
みられる。

貸家については8月から大きく減少、前年比での下げ幅が拡大した。住宅メーカー各社の受注動向からみると、10月は持ち直しが予想されるが、消費者心理の低迷や金融機関の融資スタンスの慎重化が続いていることなど、貸家を取り巻く環境は依然として厳しい。先行きも貸家の着工は低調に推移する可能性が高い。

分譲住宅については、分譲マンション、分譲一戸建住宅ともに8月から大きく増加した。不動産経済研究所によると、首都圏、近畿圏のマンション販売戸数は4、5月に大幅に減少したのち、9月は首都圏で前年比+5.0%となるなど、持ち直しの動きが続いている。また、マンション契約率は首都圏で73.4%（9月）と消費者の購入意欲も回復しているとみられる。もっとも、雇用・所得環境の悪化は続いており、景気を持ち直しも緩やかなものにとどまる見込みであるなど、分譲住宅を取り巻く環境も厳しい状況が続くだろう。

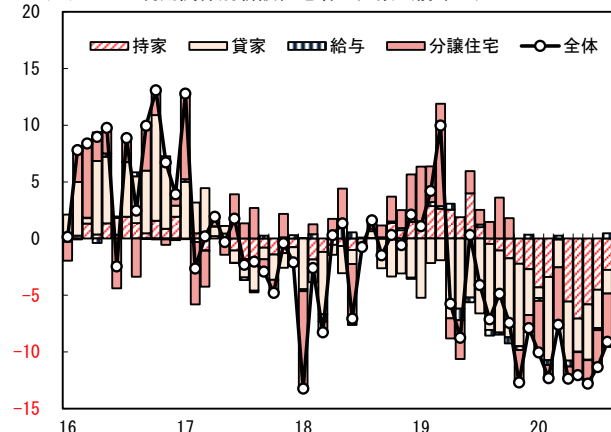
9月の新設住宅着工戸数は2か月連続の減少、低水準での推移が続いた。経済活動の正常化が進んでいることから、消費者の住宅購入意欲は持ち直しているとみられるも、本格的な回復にはまだ時間がかかる見通しだ。雇用・所得環境の悪化や新型コロナウイルス感染動向の不透明感など、新設住宅着工を取り巻く環境は厳しく、先行きも低調な推移が続くとみられる。

(万戸) 新設住宅着工戸数 (季節調整値年率)



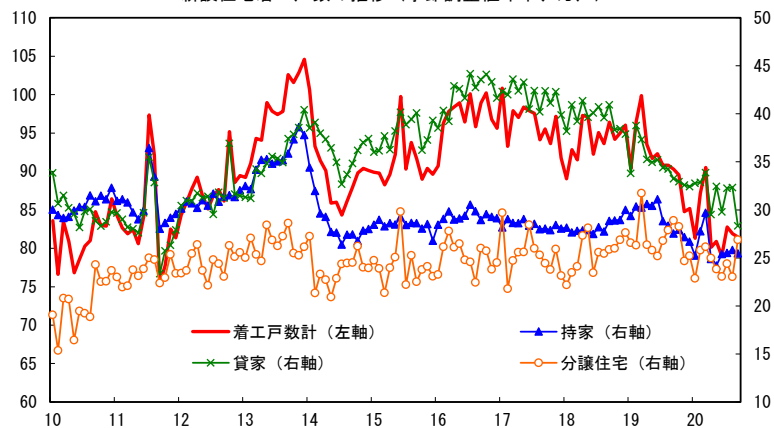
(出所) 国土交通省「建築着工統計」

(%) 利用関係別新設住宅着工戸数 (前年比)



(出所) 国土交通省「建築着工統計」

新設住宅着工戸数の推移 (季節調整値年率、万戸)



(出所) 国土交通省「建築着工統計」

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。見通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。