

Economic Indicators

発表日: 2020年12月25日(金)

住宅着工戸数(2020年11月)

～11月は10月から増加も依然低水準、先行きも低迷は続く見通し～

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	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
	10月	80.2	▲ 8.3	25.8	▲ 6.1	28.5	▲ 11.5	24.7	▲ 9.6
	11月	82.0	▲ 3.7	27.8	1.5	30.0	▲ 8.1	23.2	▲ 6.1

(出所) 国土交通省「建築着工統計」

○季節調整値(年率換算)で82.0万戸、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11月の新設住宅着工戸数は前年比▲3.7% (コンセンサス: 同▲4.9%、レンジ: 同▲6.0%～同▲3.1%)、季節調整値(年率換算)では82.0万戸(コンセンサス: 80.7万戸、レンジ: 79.5万戸～82.2万戸)とコンセンサスを上回る結果となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家が前月比+7.8% (10月: 25.8万戸→11月: 27.8万戸)、貸家が同+5.3% (10月: 28.5万戸→11月: 30.0万戸)と増加した一方、分譲住宅が同▲6.0% (10月: 24.7万戸→11月: 23.2万戸)と減少し、全体では同+2.3%となった。経済活動の持ち直しが進むなか、新設住宅着工は依然として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拡大など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。

○雇用・所得環境の悪化や感染拡大第3波など取り巻く環境は厳しく、低調な推移は続く見通し

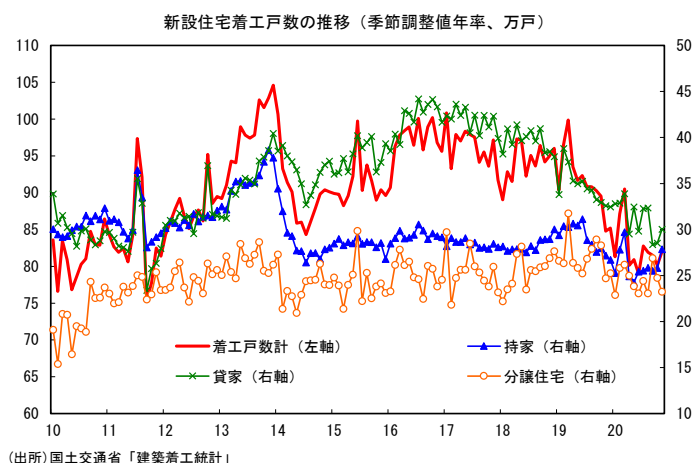
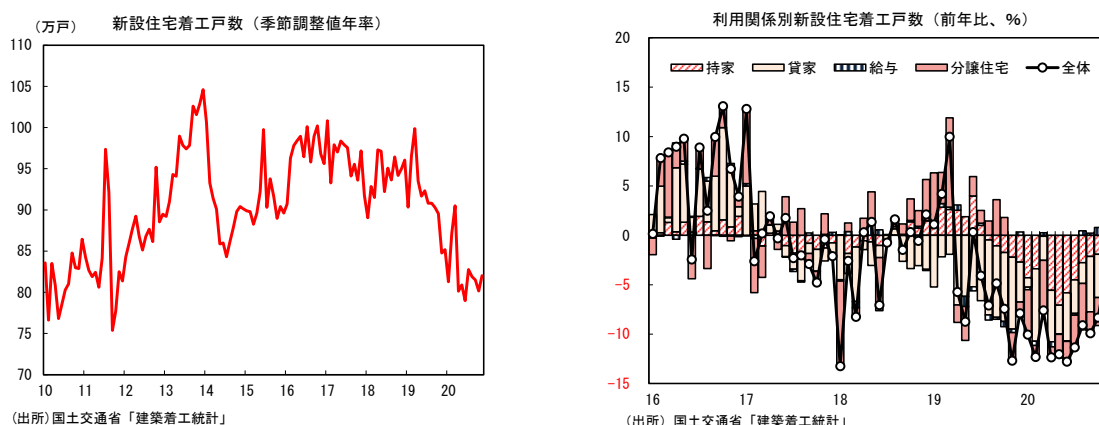
持家については、10月から大きく増加、前年比では+1.5%と16か月ぶりに前年を上回る結果となった。住宅メーカー各社の持家の受注動向をみると、11月は前年比で増加するなど、消費者の住宅購入意欲は持ち直しがみられる。受注動向から予想をすると、均してみれば緩やかな持ち直し基調が続くと予想される。また、令和3年度税制改正大綱において、住宅ローン減税の特例措置(控除期間10年→13年)の延長が決定されたことも一定の住宅取得の一定の下支えとなるだろう(2022年12月末までの入居が対象)。もっとも、雇用・所得環境の悪化や新型コロナウイルス感染拡大第3波など、持家を取

り巻く環境は厳しい状況が続く見通しで、本格的な回復にはまだ時間を要するとみられる。

貸家については、10月から増加も、低水準の結果が続いた。住宅メーカー各社の受注動向からみると、先行きも順調な持ち直しは見込みがたい。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く、先行きも低調に推移する可能性が高い。

分譲住宅については、10月から減少に転じた。分譲一戸建て住宅は前年比▲10.5%と大幅な減少が続いた。一方、分譲マンションは同+0.7%と前年を上回るなど、分譲マンションの着工は比較的高い水準での推移が続いており、景気の持ち直しに伴い消費者のマンション購入意欲は持ち直していると思われる。不動産経済研究所によると、2021年度のマニション首都圏・近畿圏のマニション供給予測は首都圏が前年比+31.1%、近畿圏が同+29.5%と、大幅に落ち込んだ20年度から高い伸びが予想されている。21年度の予想は首都圏・近畿圏ともに19年度並みの水準まで持ち直すことが見込まれ、今後もマンションは底堅く推移する可能性がある。もっとも、感染拡大による消費者のマインド悪化や雇用・所得環境の悪化など、分譲住宅を取り巻く環境は厳しい状況が続いている。

11月の新設住宅着工戸数は前月比で増加に転じるも、低水準での推移が続いた。消費者の住宅購入意欲は持ち直しつつあるとみられるも、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拡大第3波による消費者のマインド悪化、不要不急の外出自粛など、新設住宅着工を取り巻く環境は厳しい。先行きも低調な推移は続くと思われる。



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。