

Economic Indicators

発表日:2021年1月29日(金)

住宅着工戸数(2020年12月)

～10-12月期は前期比で減少に転じる。先行きも低調な推移が続く見通し～

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	12月	85.8	▲7.9	26.3	▲8.7	32.5	▲10.3	26.2	▲5.1
2020年	1月	81.4	▲10.1	25.8	▲13.8	32.7	▲2.5	22.6	▲14.6
	2月	84.6	▲12.3	27.4	▲11.1	31.4	▲18.9	25.2	▲3.9
	3月	88.9	▲7.6	29.1	▲0.3	33.4	▲6.6	25.7	▲16.1
	4月	81.9	▲12.4	25.2	▲17.4	30.4	▲14.0	25.5	▲3.6
	5月	80.0	▲12.0	24.3	▲20.7	31.5	▲8.1	23.7	▲6.9
	6月	80.8	▲12.8	25.4	▲16.7	30.7	▲13.0	24.0	▲7.7
	7月	83.0	▲11.3	25.9	▲13.6	32.4	▲8.8	24.2	▲11.8
	8月	80.7	▲9.1	25.8	▲8.8	31.6	▲5.4	22.5	▲15.9
	9月	80.3	▲9.9	25.5	▲7.0	28.7	▲14.8	25.4	▲7.8
	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

(出所)国土交通省「建築着工統計」

○12月は分譲住宅を中心に前月比で大きく減少。10-12月期は前期比で減少に転じる

国土交通省より発表された20年12月の新設住宅着工戸数は前年比▲9.0%（コンセンサス：同▲3.9%、レンジ：同▲4.6%～同▲1.0%）とコンセンサスを大きく下回る結果となった。また、季節調整値（年率換算）では78.4万戸と80万戸を下回る低水準の結果となった。

利用関係別に季節調整値をみると、持家が前月比▲1.1%（11月：27.4万戸→12月：27.1万戸）、貸家が同▲3.6%（11月：30.1万戸→12月：29.0万戸）、分譲住宅が同▲8.8%（11月：23.5万戸→12月：21.4万戸）と減少したことで、全体では同▲4.2%と大きく減少した。貸家が30万戸を切る弱い結果となったほか、分譲マンションが前年比▲31.3%と大きく下振れたことが新設住宅着工全体を下押しした。

また、四半期でみると20年10-12月期は前期比▲1.0%と7-9月期から減少に転じた。水準は前回の緊急事態宣言の影響を大きく受けた4-6月期を下回るものとなり、新設住宅着工全体の持ち直しは遅れている。住宅購入意欲の回復から持家が同+4.4%と2四半期連続で増加した一方、貸家が同▲5.2%と大きく減少、分譲住宅も同▲2.9%と分譲マンションを中心に減少した。

○緊急事態宣言による消費者心理の悪化などから、先行きも低調な推移が続く見込み

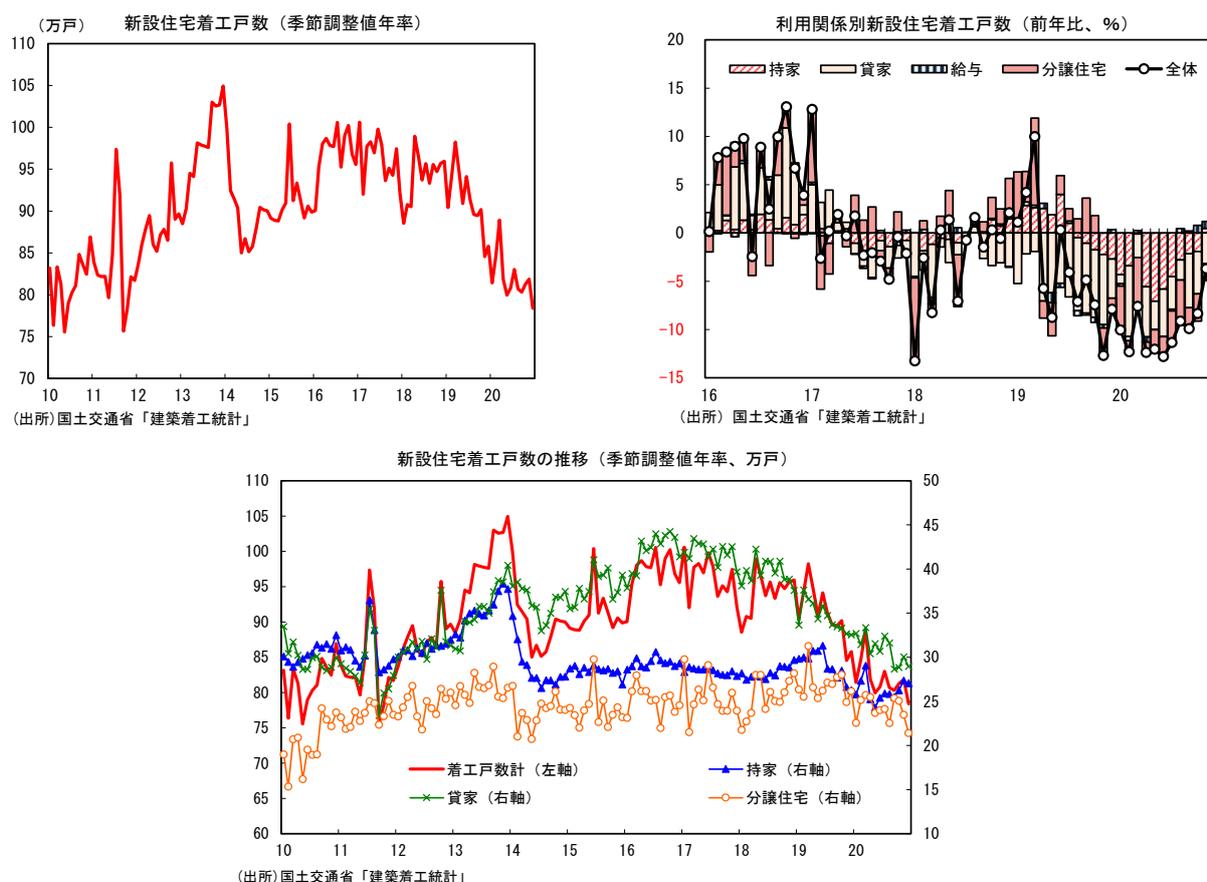
先行きについても低調な推移を見込む。20年冬のボーナスは大きく減少したほか、企業業績の悪化を受け企業は賃上げに慎重な動きもみられるなど、所得環境は悪化しており、住宅着工を取り巻く環境は厳しいものが続く見通しだ。また、11都府県を対象に緊急事態宣言が発出されたことにより景気

の下振れが見込まれるほか、先行き不透明感の強まりなどから消費者の住宅購入意欲の低下が予想される。加えて、イベントの自粛や全国的に外出自粛の強まりがみられており、住宅展示場の来場者数の減少などを通じて受注動向を下押しする可能性が高い。

利用関係別にみると、持家については12月は2か月連続で前年を上回る結果となった。住宅購入意欲の回復などから住宅メーカー各社の受注動向は回復をみせており、持家の着工は目先持ち直し基調が続くだろう。もっとも、緊急事態宣言の影響による不要不急の外出自粛の動きの強まりや消費者心理の悪化などで、受注動向に悪影響を与えるとみられる。受注から着工まで3か月程度のラグがあることから、4月ごろの持家の着工は下振れる可能性がある。

貸家については季節調整値（年率換算）で20万戸台後半から30万戸台前半の低水準での推移となっている。住宅メーカー各社の受注動向からみると、目先も同程度の水準での推移が続くとみられる。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ほか、法人建築主の業績の先行き不透明感など取り巻く環境は厳しく、貸家の着工は今後も低調に推移する可能性が高い。

分譲住宅については11月から大幅な減少に転じた。分譲マンションが下振れたことが主因であるが、2021年度の首都圏・近畿圏のマンション供給予想は19年度並みの水準まで回復が見込まれることなどから、分譲マンションの着工は今後持ち直すとみられる。もっとも、緊急事態宣言発出による景気回復の遅れや消費者心理の悪化など取り巻く環境は厳しいものが続く見通しだ。



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。