

Economic Indicators

定例経済指標レポート

指標名: 住宅着工戸数(2013年2月)

発表日2013年3月29日(金)

～90万戸を上回る堅調な推移～

第一生命経済研究所 経済調査部

担当 エコノミスト 星野 卓也

TEL : 03-5221-4526

(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 %
2012年	1-3月期	86.1	3.7	30.4	-1.2	30.7	5.9	23.9	7.9
	4-6月期	87.6	6.2	30.4	3.5	32.5	11.1	24.1	3.6
	7-9月期	87.6	-1.1	30.6	-4.2	31.2	2.1	24.4	1.0
	10-12月期	91.8	15.0	32.4	10.4	33.3	27.0	25.5	8.5
2012年	1月	82.3	-1.1	30.2	-2.7	29.0	1.1	22.8	-0.5
	2月	91.6	7.5	31.1	1.5	32.1	9.4	24.6	13.1
	3月	84.4	5.0	30.0	-2.3	30.9	7.8	24.4	11.8
	4月	88.7	10.3	30.5	2.5	33.0	16.5	25.0	13.0
	5月	89.5	9.3	30.9	8.2	32.7	15.3	24.7	4.4
	6月	84.4	-0.2	29.9	0.1	31.8	3.3	22.8	-7.2
	7月	87.0	-9.6	31.0	-12.5	29.1	-14.7	25.6	1.2
	8月	88.2	-5.5	30.7	-9.1	31.7	-2.7	25.2	-2.5
	9月	87.5	15.5	31.9	12.6	31.8	35.4	24.6	4.8
	10月	96.8	25.2	32.7	13.0	37.6	48.2	25.9	14.2
	11月	90.6	10.3	32.4	9.2	32.5	23.2	25.4	2.4
	12月	88.0	10.0	32.1	9.2	30.0	11.2	25.0	9.8
2013年	1月	86.3	5.0	32.8	8.6	29.5	1.6	23.9	5.0
	2月	94.4	3.0	31.8	2.3	31.2	-2.4	26.9	9.1

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」

○2月の住宅着工は90万戸を上回る高水準

2月の新設住宅着工戸数は前年比+3.0% (コンセンサス: 同▲1.8%、レンジ: ▲4.5%～+6.2%) と前年を上回った。季節調整値でも、94.4万戸 (年率換算) と1月 (86.3万戸) から増加しており、良好な結果である。住宅ローン金利の低位安定や被災地着工の増加に支えられる形で、住宅着工戸数は堅調な推移を保っている。

利用関係別に季節調整値をみると、分譲 (23.9万戸→26.9万戸) の増加が大きい。内訳をみると、マンション (11.5万戸→13.9万戸。当社試算の季節調整値) が大幅に増加している。大規模案件があったことに加えて、首都圏・近畿圏における販売戸数の回復といった供給環境の改善も、マンション着工の下支えになったものとみられる。貸家 (29.5万戸→31.2万戸) は、住宅エコポイント制度の終了を背景に減少が続いていたが、2月は4ヶ月ぶりの前月比増加となった。エコポイント制度終了の悪影響が、一巡しつつあることが示唆される。持家 (32.8万戸→31.8万戸) は1月から減少したが、水準は32万戸前後の推移が続いており、底堅い。

○被災地3県の着工は計4.8万戸

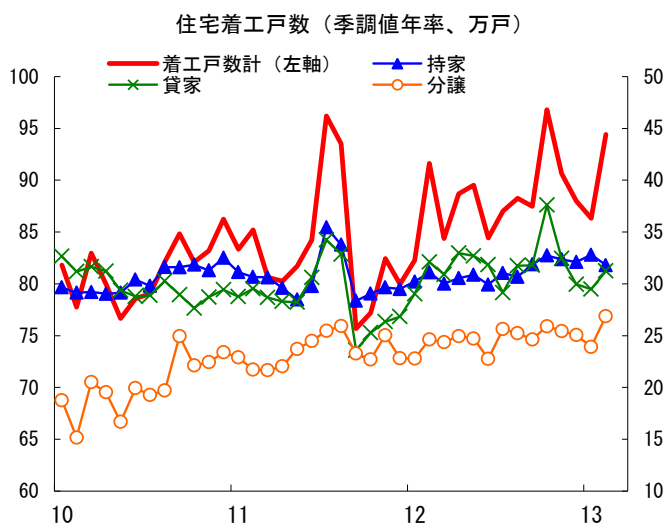
岩手県、宮城県、福島県の住宅着工戸数の合計を見ると、2月は4.8万戸 (1月: 3.6万戸。当社試算の年率換算済季節調整値) と1月から増加した。震災前水準を上回る推移が続いており、被災地着工が着工全体の押し上げ要因となっている。先行きに関しては、東北地方で建築技能者の不足が続いていることを踏ま

えると、大幅な加速は想定しづらい。しかし、その分被災地着工の押し上げは長期にわたるものとなる公算が大きいだろう。

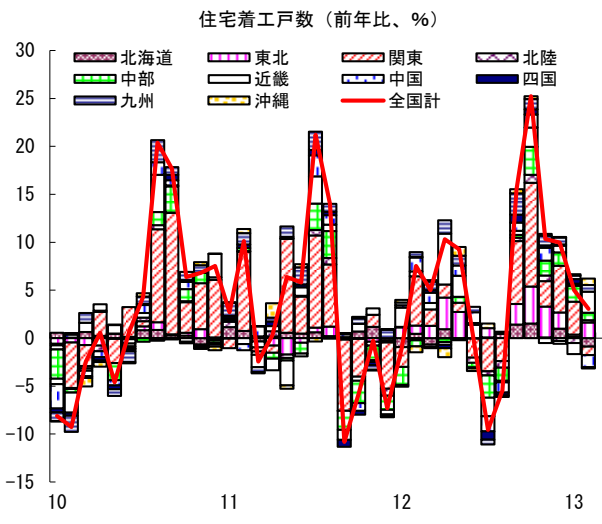
○消費税率引き上げを見据えた駆け込み需要により、水準を高めていく見込み

このところの住宅着工は、住宅ローン金利の低位安定や被災地着工の増加などを支えに、堅調な推移となっている。先行きも、こうした要因が着工を下支える可能性が高いだろう。

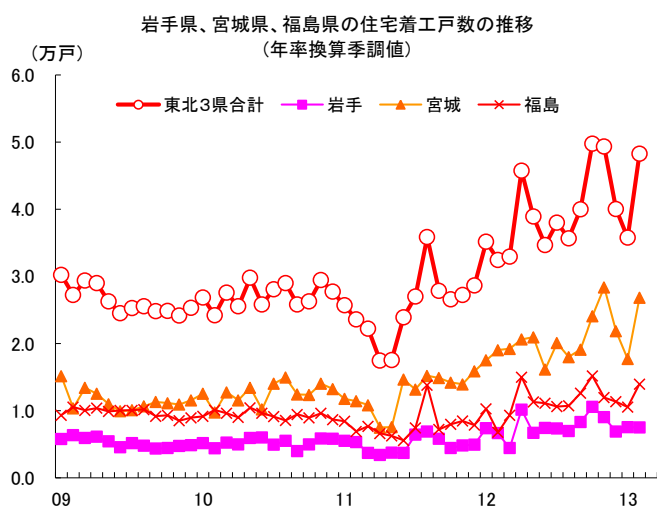
さらに今後は、消費税率引き上げを控えての駆け込み需要が本格化へ向かう公算が大きいとみている。住宅ローン減税の拡充によって駆け込み需要はある程度平準化されるものの、①住宅ローン借入額、年数等の条件によっては消費税率引き上げによる負担増加分が追加の減税額を上回る場合も少なくない点、②住宅ローン減税の対象は居住を目的とする住宅であり、貸家の駆け込み抑制効果は薄いと考えられる点を踏まえると、その効果は小さいだろう。今後の住宅着工は、駆け込み需要の本格化により水準を高めていくとみている。



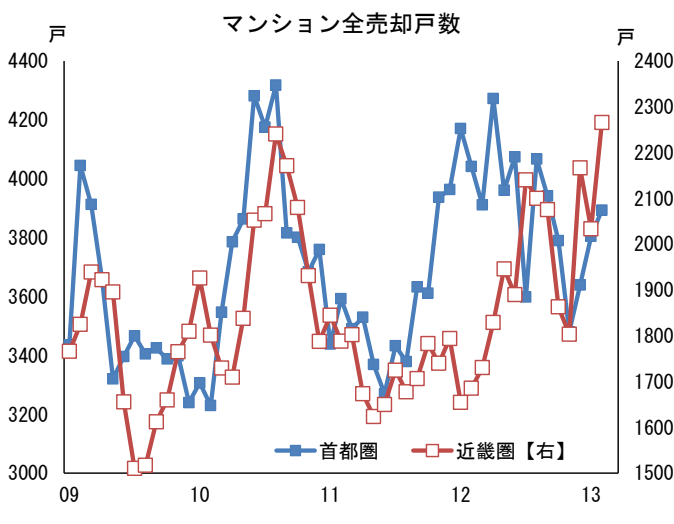
(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」



(出所) 国土交通省「新設住宅着工統計」



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、季節調整値は当社作成



(出所) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏のマンション市場動向」
※当社季節調整値の後方3ヶ月移動平均。