

ショートコメント vol.92 (2018年1月12日)

テーマ：持家の着工動向は内需回復のバロメーター
 ～足元は長期停滞が続いている～

●停滞感が広がる住宅着工

足元の住宅着工戸数の動向をみると、前年割れとなる月が出てきているなど、全国、関西ともに全体的には鈍さがみられる（図表1）。

金利は低い状態が続いているものの、消費者の間では先行き不安などが高まっており、需要の足を引っ張っている。また、人件費や資材価格といったコスト要因による住宅価格の上昇も、需要の鈍化につながっているとみられる。

●持家と貸家の動きには大きなギャップ

特に目立つのは持家の低調さであり、なかなか上向かない状況が続いている（図表2）。持家は、分譲や貸家に比べると、施主の意思などに着工時期が左右されやすく、需要のトレンドとの連動性が強いとみられる。貸家にもその傾向はあるものの、企業による着工が含まれるほか、税制等の変更による影響も受けやすい。

図表3は、関西の持家と貸家の着工戸数の推移であるが、両者の動きは明らかに異なる。消費増税前までは、ほぼ同じような推移となっているが、増税後は両者の格差が広がり続けている。

消費増税以降も、低金利や相続増税などが押し上げ要因となった貸家に対し、持家は停滞が続き、いまだに増税前の水準には戻っていない。これは関西に限らず、全国的にみられる動きである。

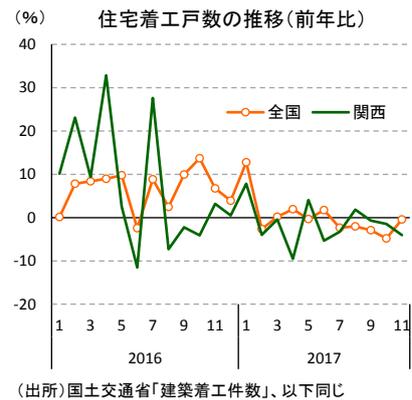
●持家着工の回復が意味するもの

今次景気においては、内需の弱さが一つの代名詞となっている。

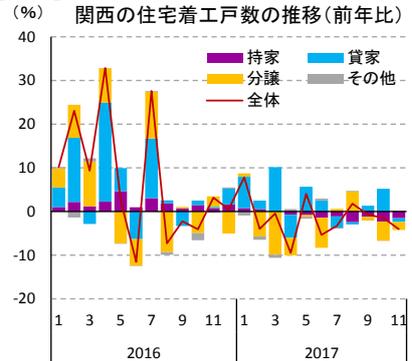
ここへきて株高などの影響で、消費にも明るい動きが出始めているが、まだまだ本格的な回復が始まったといえる状況ではない。中間層の消費が好転し始めたと判断するためには、様々な材料が挙げられるが、その一つが持家の着工戸数の回復であろう。

住宅着工については、その全体的なトレンドにも大きな注目が集まるが、持家にしぼった視点も必要とみられる。

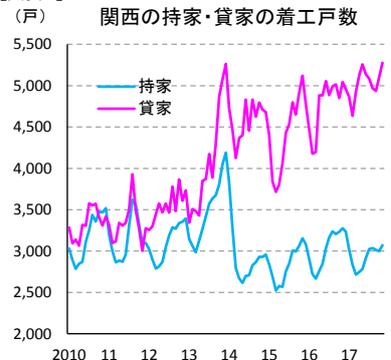
【図表1】



【図表2】



【図表3】



本件照会先:大阪本社 荒木秀之
 TEL:06(4705)3635 mail:hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。