

ショートコメント vol.342 (2024 年 11 月 14 日)

テーマ：住宅着工の推移が示す需要の減少傾向

～貸家の比率が高まる一方、持家は低下の一途～

●住宅着工の動き

関西の住宅着工の動きをみる限り、表面上、特に大きな変化はみられない（図表 1）。

月ごとの増減はあるものの、それを均すと概ね一定の戸数で推移している。これを元にすれば、住宅需要は堅調に推移しているとの判断も可能であるが、実はそうとも言い切れない。住宅の種類別にみると、それぞれのトレンドが大きく異なるからである（図表 2）。

住宅を持家、貸家、分譲に分けると、直近で貸家が大きく増えている一方、持家、分譲は減少傾向が続いている。特に気になるのは持家の減少であろう。これは全国的な傾向でもある（図表 3）。

一般的に、持家は建築主が自分で居住するために建築するものであり、実需に基づいた動きといえる。自分の意思で着工時期が決められるため、所得環境や金利動向の変化に左右されやすく、特に不況時には減る傾向が大きい。

直近数年の減少については、実質賃金の減少をはじめとする所得環境の悪化に加え、建築コストの高騰による住戸価格の上昇が主な要因とみられる。

●貸家の着工の動き

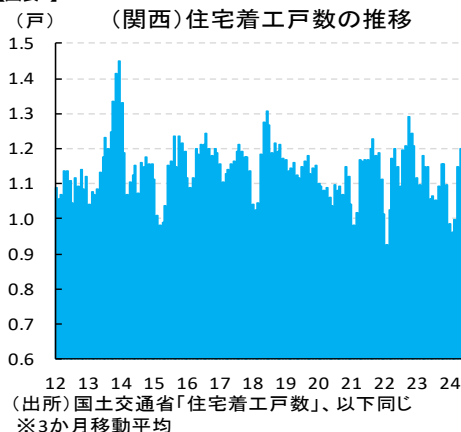
それに対し、近年の住宅着工を押し上げている貸家については、実需に基づいた動きというよりも、地主による土地活用の一環と位置付けられる。つまり、どちらかといえば投資目的の動きと判断できよう。

その結果、足元で貸家の着工が増えているからといって、住宅需要が増えているとの判断にはつながりにくい。むしろ、貸家の急増が空室の増加を招いている懸念はぬぐえず、今後の推移にも注意が必要となろう。

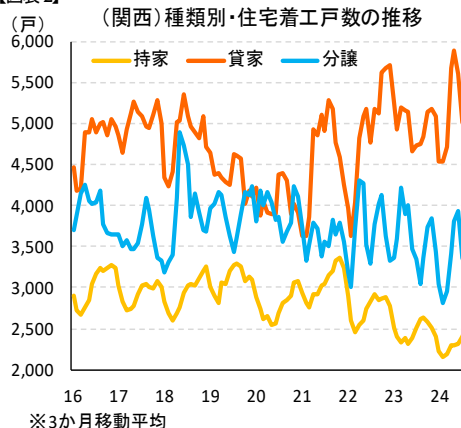
現状、こうした貸家の動きは地域ごとにばらつきが大きく、特に関西での増加が目立っている。結果として、着工全体に占める貸家の比率が関西では大きく上昇、過去 9 か月連続で 45% を上回り、時には 5 割に迫る水準となっている。全国的には概ね 42～44% の推移であることから、その差は大きい（次頁・図表 4）。

こうした動きが、持家や分譲の減少を覆い隠していることは

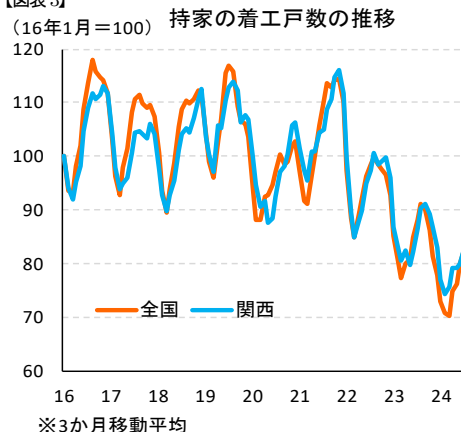
【図表 1】



【図表 2】



【図表 3】



※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でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

間違いなく、市況の判断を誤らないようにしたい。

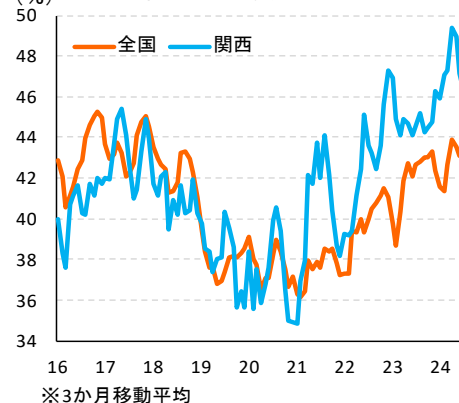
●今後の注目点

改めて、関西での持家や分譲の動きの鈍さ、特に持家の鈍さに注目すると、先行きは全く楽観できない。

実質賃金が前年を上回る動きは、予想以上に遅れているほか、日銀による金利の引上げも、住宅ローンの変動金利の上昇につながっており、住宅需要への逆風となっている。

現状、持家の足元の水準はコロナ前の 8 割弱というレベルにとどまっている。こうした状況をふまえると、今後の住宅市場については、着工戸数全体の推移というよりも、持家の回復状況によって占う必要があるといえるのではないかと。

【図表 4】
(%) 住宅着工全体で貸家が占める比率



本件照会先：大阪本社 荒木秀之
TEL: 06-7668-8805 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でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。