

住宅着工の動向

田口 さつき

05年1~9月の住宅着工戸数は911千戸と前年比+2.9%の伸びであり、10~12月期が290千戸を越えれば、5年ぶりに1200千戸台となる見込みである。

持家の着工戸数は前年を下回っている（前年比6.3%）のに対し、住宅着工数の伸びを支えているのは、貸家（前年比+7.4%）と分譲住宅（同+6.8%）である。

分譲住宅の中でも、一戸建ては前年比1.1%である一方、マンションは同+12.5%となり、05年の住宅投資は集合住宅がリードしている。

貸家については、不動産投資ファンドを背景とした着工増などが背景にあると指摘されている。

分譲マンション建設については、低金利や団塊ジュニアやその下の世代の住宅購入などを見込んで、投資が堅調に推移している。地域的に見ると、東京都区部での建設が一巡し、開発地域が広がってきた。全国の新設分譲住宅着工戸数に占める都区部の割合は、03年には23%にまで上昇していたが、04年には19.4%、05年1~9月は18.3%と低下している。分譲マンション開発に伴い、一部の地域では供給過剰や、企業のリストラの一環としての土地売却の一服などによ

り、都区部の住宅着工戸数は、04年に前年比11.8%、05年1~9月に同6.4%と減少傾向にある。

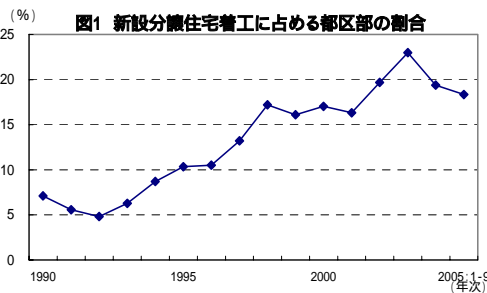
その一方、政令指定都市（除静岡市）での分譲住宅着工戸数は、04年は前年比+7.3%、05年1~9月は同+5.5%と増加が続いている。

政令指定都市の中でも、さいたま市、千葉市といった首都圏での大型分譲マンションの着工が盛んである。抑制気味であった名古屋市や大阪市についても活発になりつつある。

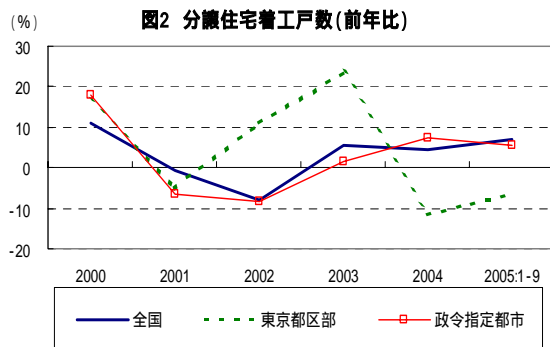
景気回復が雇用者報酬に波及していることが、住宅需要を改善しており、地方でもその動きが見られる。そのため、地方都市についても分譲住宅マンションの開発に前向きになれる環境が整ってきた。

ただし、賃金の上昇も小幅であり、先行き、長期金利の上昇が与える影響が住宅購入意欲を冷やす恐れもある。そのため、分譲住宅全体での着工戸数の伸びの勢いは小さいと見られる。

ちなみに弊社は11月16日に経済見通しを発表したが、以上の分譲住宅の動向などを考慮し、05年度は1214千戸、06年度は1200千戸と予測した。



国土交通省「住宅着工統計」より農中総研作成



国土交通省「住宅着工統計」より農中総研作成