

PRESS RELEASE

2017年3月27日
㈱長谷工総合研究所

2016年 住宅着工戸数の分析

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、3月27日発行の「C R I」4月号に掲載いたします。

国土交通省が1月31日に公表した2016年の全国における新設住宅着工戸数は前年比6.4%増の96万7,237戸で、2年連続で前年を上回り、消費税率引上げ前の駆け込み需要があった2013年以来の高い水準となっています。住宅種別にみると、貸家が前年比10.5%増の41万8,543戸で8年ぶりに40万戸を上回り、住宅着工戸数全体を押し上げる結果となっています。

今月号の特集レポートでは、大幅増となった貸家を中心に2016年の住宅着工戸数について分析を行いました。

【2016年住宅着工戸数の概況】

- 全国における新設住宅着工戸数の推移をみると、1968～2008年は100万戸を上回っていたが、リーマン・ショック後の2009年に78万8,410戸に減少した。その後は増加傾向に転じ、2013年は消費税率引上げ前の駆け込み需要もあって98万25戸に増加したものの、2014年は反動減もあって89万2,261戸と90万戸を下回った。2016年は前年比6.4%増の96万7,237戸で、2年連続で前年を上回り、2013年以来の高水準となった。
- 住宅種別では持家が前年比3.1%増、分譲住宅が同比3.9%増(分譲マンションが同比0.9%減、分譲一戸建が同比8.2%増)、貸家が同比10.5%増と、貸家の増加率が大きく、住宅着工戸数全体を押し上げている。

【住宅種別にみた着工動向】

持家と分譲一戸建

- 持家は前年比3.1%増の29万2,287戸。熊本県(前年比23.9%増)、大阪府(同比14.4%増)、佐賀県(同比13.1%増)など西日本で前年を上回った地域が多いのに対し、東京都(同比1.1%減)、神奈川県(同比0.5%減)、埼玉県(同比2.3%減)など、東日本で前年を下回った地域が多くなっている。
- 分譲一戸建は前年比8.2%増の13万3,739戸。首都圏(東京・神奈川・埼玉・千葉)は前年比6.9%増の6万712戸、近畿圏(大阪・京都・兵庫・滋賀・奈良・和歌山)が同比3.2%増の2万2,347戸、中部圏(愛知・静岡・岐阜・三重)が同比13.2%増の1万7,080戸、地方圏(首都圏・近畿圏・中部圏以外)が同比11.8%増の3万3,600戸となった。首都圏が全国の分譲一戸建の着工戸数の45%程度を占め、大都市圏が着工の中心である。

貸家

- 2016年は前年比10.5%増の41万8,543戸で、8年ぶりに40万戸を上回り、着工戸数全体を押し上げる結果となった。圏域別にみると、首都圏が前年比10.1%増の14万8,627戸、近畿圏(大阪・京都・兵庫・滋賀・奈良・和歌山)が同比9.5%増の5万7,688戸、中部圏(愛知・静岡・岐阜・三重)が同比9.6%増の4万432戸、地方圏(首都圏・近畿圏・中部圏以外の地域)が同比11.5%増の17万1,796戸で、大都市圏だけでなく、地方圏にも貸家着工の動きが広がっている。
- 構造別の着工状況をみると、木造が前年比15.8%増の16万3,604戸と大幅に増加している。特に一戸当たりの床面積別の着工戸数をみると、20㎡以下、21～30㎡の増加傾向が顕著で、20㎡以下は2011年の2,358戸から2016年は1万3,213戸に、21～30㎡も2011～2013年には1万2,000戸程度であったものが2016年には2万9,103戸に増加している。

分譲マンション

- 分譲マンションは前年比0.9%減の11万4,570戸。圏域別にみると、首都圏が前年比2.7%増の6万4,769戸、近畿圏が同比0.6%減の2万4,278戸、中部圏が同比19.2%減の6,070戸、地方圏が同比5.8%減の1万9,453戸で、首都圏以外は前年を下回っている。

【最後に】

- 2016年の住宅着工戸数は貸家の着工増の影響が大きかったが、貸家着工の大幅増を懸念する声もある。競争力の低い物件では空室が増加しているといった調査結果もあり、今後の貸家の着工戸数がどのように推移して行くのか、注目しておく必要がある。