

住宅市場 ショートレポート

～住宅着工戸数と分譲住宅販売データ等から見えること～ 2022年後半から2023年前半の 住宅市場を予想する

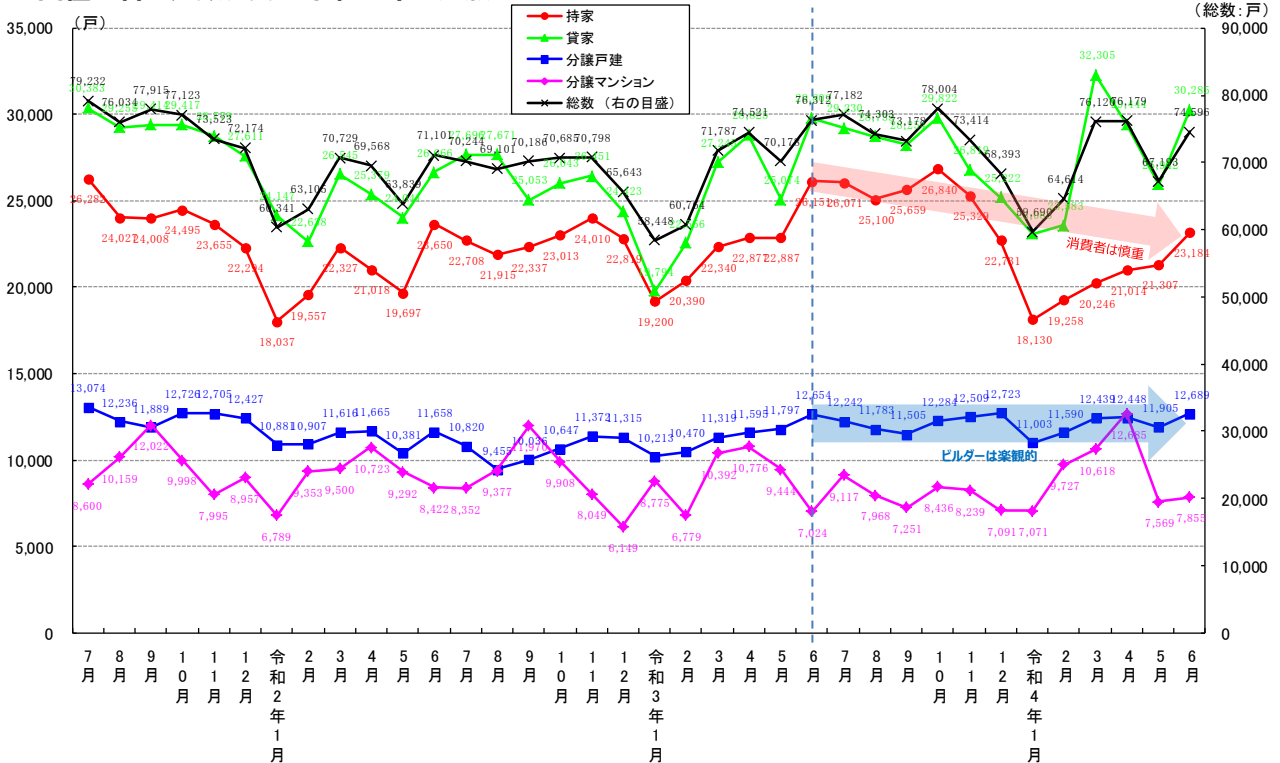
米国の日銀に相当するFRB（連邦準備制度理事会）はインフレ対策で強気の利上げを実施中です。米国内はインフレによる住宅価格の高騰、5%台の住宅ローン金利等が影響し着工や販売数も減少中です。日本では日銀の金融緩和で住宅ローン金利は低く、これは住宅市場に追い風です。一方で日米の金利差が開き、円安傾向が強まっているので住宅資材や設備は上昇しています。このような情勢の中、今年後半から来年前半にかけての住宅市場動向を住宅着工戸数と分譲住宅販売データから予想してみました。

■全国住宅着工戸数グラフからわかること！

全国の住宅着工戸数の中でも持家（主に注文住宅）と分譲戸建に着目しました。持家は昨年と比べると減少しています。注文住宅は消費者が住宅会社と契約をしてから着工をします。そのため持家着工戸数は住宅実需の推移です。それが減少していることは消費者が非常に慎重になってきているということです。

一方、分譲戸建の着工戸数はほぼ横ばいです。分譲戸建ではビルダーが最初に建築をして完成物を消費者に販売します。見通しでの着工です。その動向はビルダーの売上に対する期待を示しているわけです。昨年と比較するとビルダーの売上期待はあまり変化していません。つまり消費者のマインドは慎重になってきているのに、供給側はあくまで楽観的であるということです。

全国住宅着工戸数グラフ 令和4年6月版

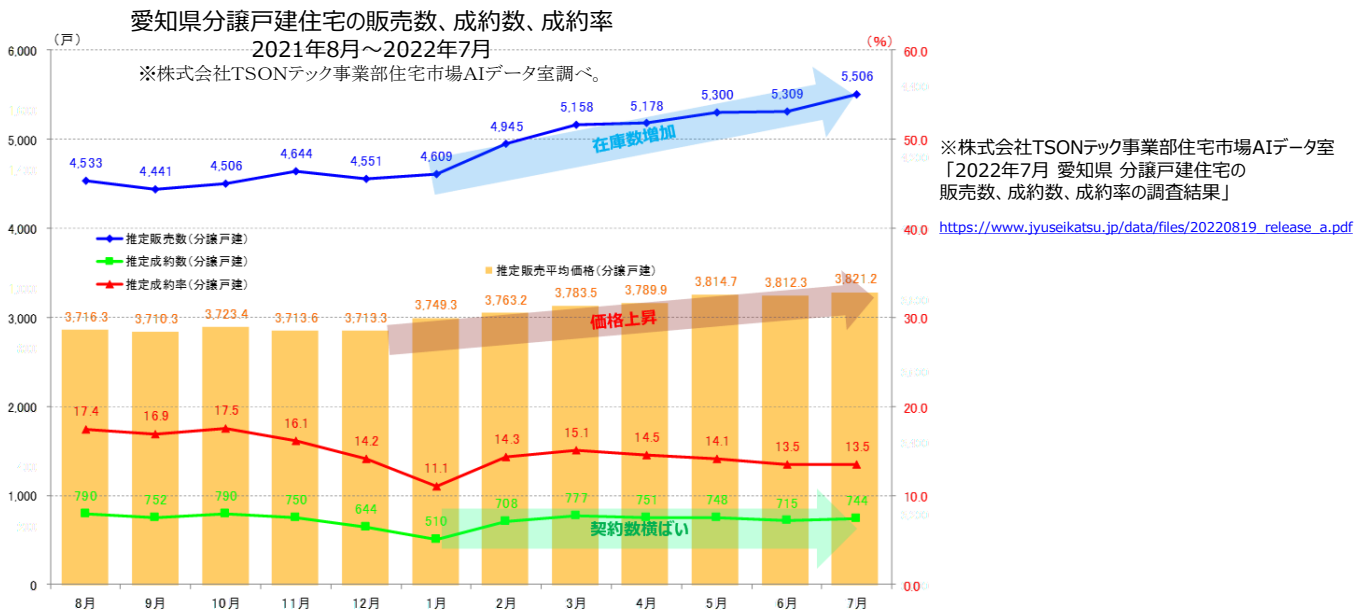


※国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html より株式会社TSONテック事業部住宅市場AIデータ室にて作成
※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外に分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。

■分譲戸建住宅販売データグラフからわかること！

次に分譲戸建住宅の販売データを見てみましょう。これは弊社で収集中のオリジナルデータです。残念ながら愛知県のもので全国のものではありませんが、愛知県は分譲戸建が全国4位と多いエリアなので参考になるとと思います。しかも人力で収集しているデータなので精度が非常に高いと自負しています。このグラフからは分譲戸建の在庫が非常に増加していることがわかります。（青折れ線）前頁の着工戸数グラフでも分譲戸建は横ばいでしたが、着工してもすぐに売れるわけではないので、要するに売れ残り在庫が積み上がるので在庫グラフが右肩上がりになるわけです。期待するようには売れていない現実が在庫グラフに現れるわけです。

次に販売数（緑折れ線）を見てみると、これは契約数と考えられますが、ほぼ横ばいです。そのため在庫に対する契約率（赤折れ線）は減少傾向です。在庫は増え、販売はイマイチということです。最後に全体の販売平均価格（オレンジ色棒グラフ）を見てみましょう。平均価格は上昇しています。昨年8月と比べて100万円以上高くなっています。前年7月の販売平均価格は3740.6万円でしたので、前年同月比では+2.15%も上昇しています。これで販売がイマイチである理由がわかります。要するに高くなっているため消費者が敬遠し始めているということです。



木造住宅価格の高騰は別データからも確認できます。建築物価調査会の全国工事原価（7月）は138.3（2011年＝100）まで上昇しました。これは昨年7月との比較では+15.4%です。上記の愛知県分譲戸建販売動向では前年同月比の販売価格は+2.15%でしたから、原価上昇率の+15.4%の間には差があります。消費者への価格転嫁が遅れているということです。

■2022年後半から2023年前半の住宅市場

世界的な高インフレは住宅価格を上昇させ、消費者心理を慎重にさせています。ところが住宅建築費等の原価上昇率を住宅販売価格の上昇率と比べると、まだまだ原価上昇率に販売価格の上昇率が追いついていません。販売価格に転嫁できなければ自社の利益減少につながります。販売価格の上昇は避けられないということでしょう。住宅会社は価格上昇を納得してもらおう努力が欠かせません。高度な経営力が求められる局面が今年後半から来年にかけて続きそうです。

以上

(2022.9.5 株式会社TSON テック事業部 住宅市場AIデータ室 小間幸一)