

MURC Focus

コロナショックから住宅着工は持ち直せるか？

～住宅ニーズの変化を生かせるかがカギ～

調査部 研究員 藤田 隼平

- 住宅着工はすでに2019年前半をピークに減少に転じていたが、年明け以降の新型コロナウイルスの感染拡大を受けて2020年4～6月期の住宅着工は年率換算で79.8万戸と、2010年4～6月期以来、実に10年ぶりに80万戸を下回る低水準となった。
- もっとも、すでに緊急事態宣言が解除されたことで、経済活動は平常化へ向けて動き出しており、住宅着工についても下げ止まりの兆しが見え始めている。感染拡大防止を図りながら、経済活動の平常化へ向けた動きが本格化していく中で、今後、住宅着工は持ち直していくと考えられる。
- 他方、日本はすでに本格的な人口減少社会に突入しており、新型コロナウイルスの動向如何にかかわらず、中長期的に住宅着工は減少基調で推移すると考えられる。
- これは、住宅投資等の落ち込みを通じてGDP成長率が押し下げられるだけでなく、住宅を供給する企業にとっても競争がさらに激化することを意味する。新型コロナウイルス問題を受けて人々が住宅に求めるニーズが通勤時の利便性よりも住み心地の良さを重視する傾向に変化する中、新築、リフォームを問わず付加価値の高い快適な住環境を提供していければ、企業だけでなく、日本経済全体にとっても住宅着工の減少による悪影響の緩和につながると期待される。

1. コロナショックで住宅着工は10年ぶりの低水準

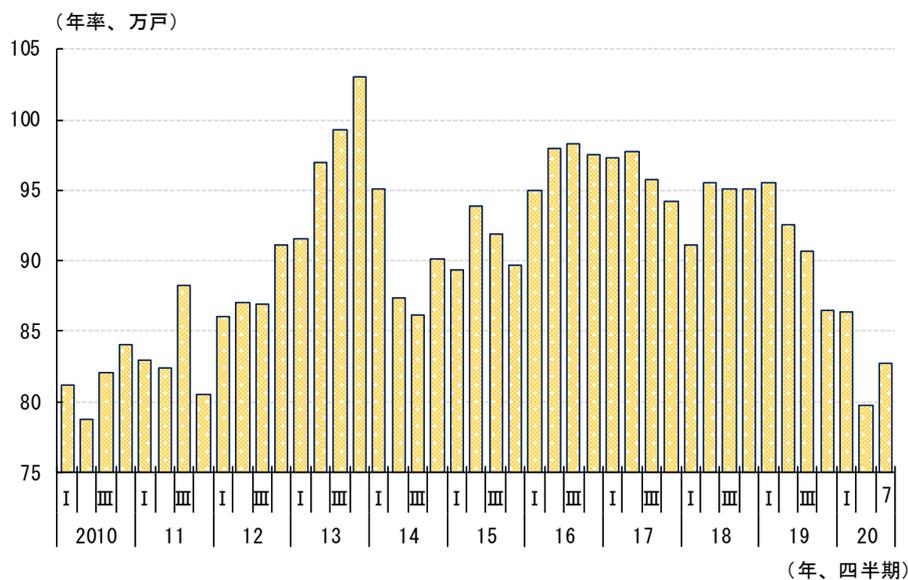
新型コロナウイルスの感染拡大が、住宅の新規着工の動きにも影を落としている。緊急事態宣言下の2020年4～6月期の新設住宅着工戸数（以下、「住宅着工」という。）は年率換算で79.8万戸と、2010年4～6月期以来、実に10年ぶりに80万戸を下回る低水準となった（図表1）。

住宅着工はすでに2019年前半をピークに減少に転じていたが、新型コロナウイルスの感染拡大を受けて不要不急の外出を自粛する動きが強まり、景気が一段と冷え込んだことで、さらなる落ち込みにつながった。

利用関係別に見ると（図表2）、持家は、2019年前半を境に消費税率引き上げ前の駆け込み需要の反動で減少に転じていたが、新型コロナウイルス問題で住宅展示場の来場者数が減少したこともあり、さらに水準を落としている。貸家は、スルガ銀行の不正融資問題等を受けて不動産向け融資が厳格化される中、相続税対策としての賃貸住宅需要の一巡もあり、減少ペースが加速してきた。そこに2020年に入って新型コロナウイルス問題が加わり、投資環境が一層悪化したことで、底が見えない状況に陥っている。また、2019年まで堅調だった分譲住宅についても、年明け以降、新型コロナウ

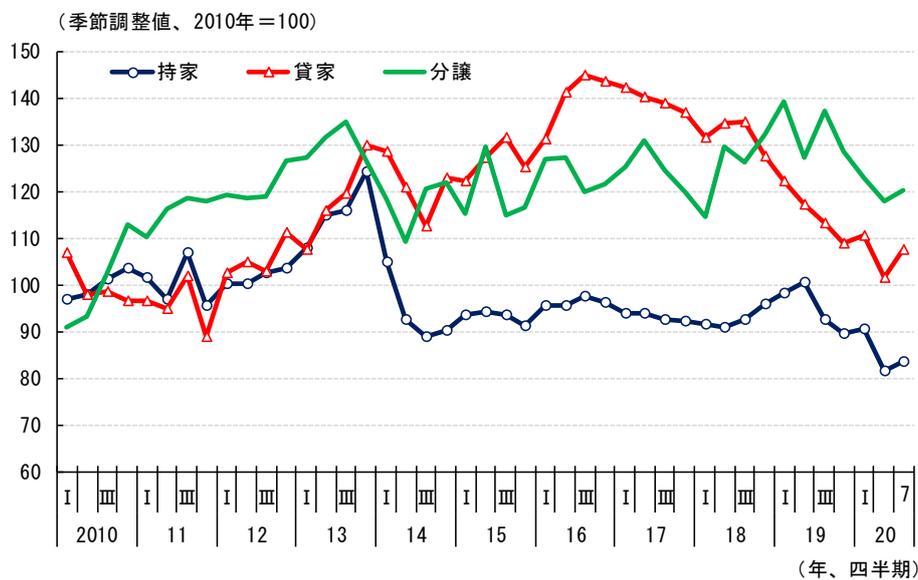
イルス問題により先行き不透明感が強まったことで、戸建て住宅（建売住宅）を中心に足元まで減少傾向で推移している。

図表 1. 住宅着工の推移（四半期）



(備考) 国土交通省「住宅着工統計」により作成。

図表 2. 利用関係別に見た住宅着工の推移（四半期）



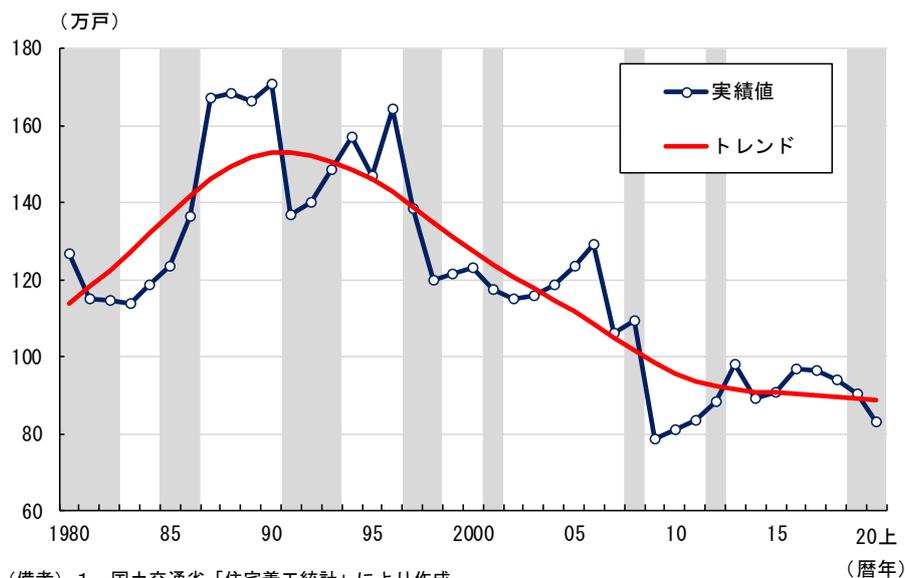
(備考) 国土交通省「住宅着工統計」により作成。

2. 中長期的には減少基調で推移

住宅着工は、短期的な動きは景気や金利の動向に影響を受けるが、中長期的なトレンドは人口動態や中古住宅の活用度合い（既存住宅の建て替えの度合い）によって決まると考えられる。したがって、住宅着工の先行きを考える際には、短期的な動きで説明される部分と、中長期的なトレンドで説明される部分とを、ある程度分けて考える必要がある。

図表3は、1980年以降の住宅着工とトレンドの推移を表している。トレンドは住宅着工の実績値から短期的な変動を除いたもので、いわば各時点における住宅着工の実力を意味する。これを見ると、住宅着工はこれまでも景気のサイクルにある程度連動する形で短期的な増減を繰り返しながら、中長期的にはトレンド線に沿って1990年頃をピークに足元まで減少基調にあることが分かる。また、実績値とトレンドの比較から、2020年上期の住宅着工は実力よりも下振れている様子を確認できる。

図表3. 住宅着工の推移（暦年）



(備考) 1. 国土交通省「住宅着工統計」により作成。
 2. 背景がグレーの期間は内閣府による景気後退期。
 3. トrendは統計的手法（HPフィルタ）を用いて抽出。

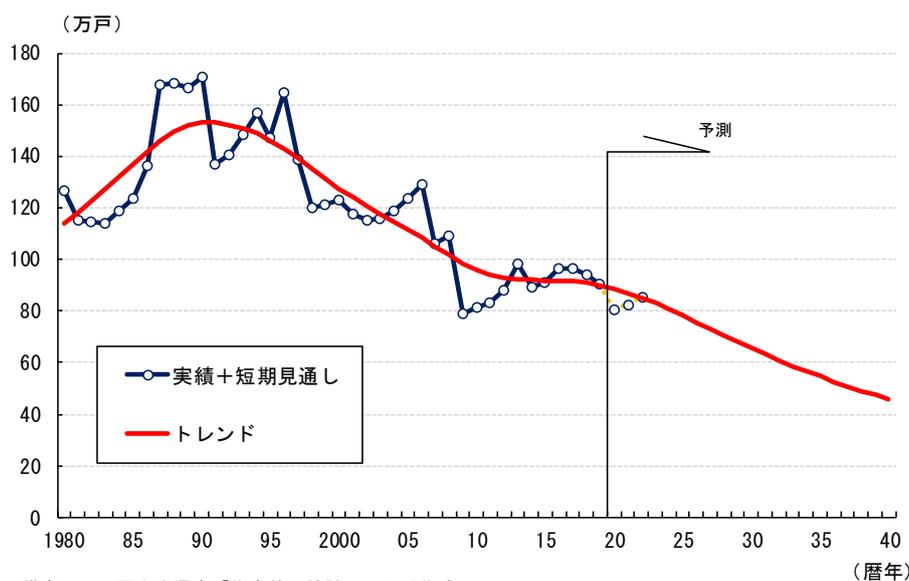
3. 今後、着工は短期的には持ち直すも、中長期的には減少

すでに全国的に緊急事態宣言が解除されたことで、5月後半以降、経済活動は平常化へ向けて動き出している。こうした中、7月の住宅着工が4～6月期の1か月あたりの平均を上回るなど、住宅着工にも下げ止まりの兆しが見え始めている。現在も新型コロナウイルスの感染者数の増減に一喜一憂する状況は続いているものの、感染が急拡大する状況には至っていないことから、今後、感染拡大防止を図りながら、経済活動の平常化へ向けた動きが本格化していく中で、住宅着工も持ち直すと考えられる。

他方、日本はすでに本格的な人口減少社会に突入しており、世帯数も2020年代前半に減少に転じる見通しであることから、新型コロナウイルスの動向如何にかかわらず、中長期的に、住宅着工は減少基調で推移すると考えられる。中古住宅の活用が進み、既存住宅の建て替えの必要性が後退していくことも、住宅着工には抑制的に働くだろう。

図表4は、今後の住宅着工の見通しについて、短期と中長期の動きに分けて示したものである¹。丸いマーカーが付いた青い線は住宅着工の実績値（1980～2019年）と当社の短期的な見通し（2020～22年）を、同様に赤い線は将来の人口動態や中古住宅の活用度合いの変化を考慮したうえで推計した住宅着工のトレンドの予測値を表している。トレンドが示すとおり、2020年代前半の住宅着工の実力は80万戸台半ば前後であり、新型コロナウイルスの影響で落ち込んでいる住宅着工も、今後、短期的には同程度の水準にまで持ち直していく見通しである。しかし、中長期的には人口動態や中古住宅の活用度合い（既存住宅の建て替えの度合い）を反映する形で、住宅着工は均して見れば緩やかな減少基調を辿るとみられ、2030年には60万戸台半ば、40年には40万戸台半ばまで減少する可能性がある²。

図表4. 住宅着工の見通し



(備考) 1. 国土交通省「住宅着工統計」により作成。
 2. 短期見通しは「短期経済見通し」（2020年9月）。
 3. トレンドは「住宅着工の中期見通し」（2020年1月）のベースラインケース。

¹ 住宅着工の見通しは、短期の動きは「2020/2021年度短期経済見通し（2020年9月）（2次QE反映後）」、中長期の動きは「住宅着工の中期見通し」（2020年1月14日）のベースラインケース。詳細は各文献を参照のこと。

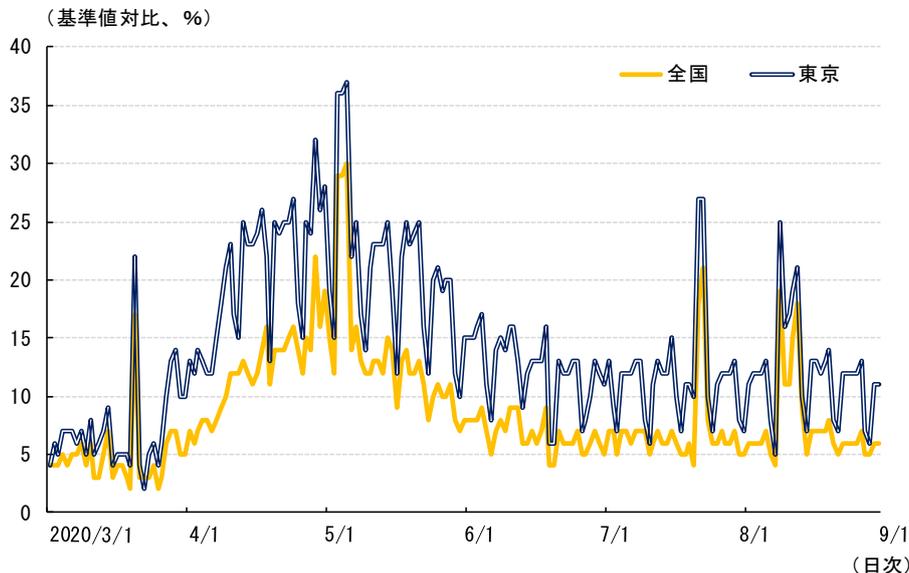
² ただし、トレンドは、人口動態や中古住宅の活用の度合い（既存住宅の建て替えの度合い）に関して一定の仮定を置いて推計したものであり、上振れ下振れ両方のリスクがある点には留意されたい。例えば、新型コロナウイルスの感染拡大が止まらず、景気悪化が長引けば、バブル崩壊やリーマンショック後のように不動産関連企業の倒産が増える可能性がある。その場合、住宅の供給能力が毀損することで、住宅着工のトレンドが下方へシフトしてしまい、その後、景気が回復し、住宅需要が持ち直したとしても、供給制約から既存住宅の建て替えが進まず、住宅着工が戻らないリスクとなる。

4. アフターコロナの新しい住宅ニーズ

このように、足元で大きく落ち込んでいる住宅着工は、景気の回復とともに徐々に持ち直していく一方、本格的な人口減少社会に突入する中、長い目で見れば、減少基調で推移する見通しである。これは、住宅投資等の落ち込みを通じてGDP成長率が押し下げられるだけでなく、住宅を供給するハウスメーカーやビルダー、工務店、マンションデベロッパー等の企業にとっても競争がさらに激化し、業績を悪化させることを意味する。新築、リフォームを問わず、人々が住宅に求めるニーズを正確に捉え、付加価値の高い住環境を提供していくことが、これまで以上に住宅を提供する企業には求められることになるだろう。

とりわけ今回の新型コロナウイルス問題は、人々の生活スタイルに劇的な変化をもたらした。感染リスクを抑えるための行動が前提となり、不要不急の外出を避けるとともに、新しい働き方としてテレワークの導入が急速に進んだ。図表5は、Google「COVID-19コミュニティモビリティレポート」をもとに、新型コロナウイルス問題が本格化する前（2020年1月3日～2月6日の各曜日の中央値）と比べて、在宅時間がどの程度変化したかを表している。これを見ると、新型コロナウイルスの感染が拡大する中で、コロナ前と比べて在宅時間が増加し、特に緊急事態宣言が出されていた4月～5月中旬にかけては、全国では1～2割程度、東京に限っては2～3割程度も在宅時間が増えていたことが分かる。

図表5. 在宅時間の変化

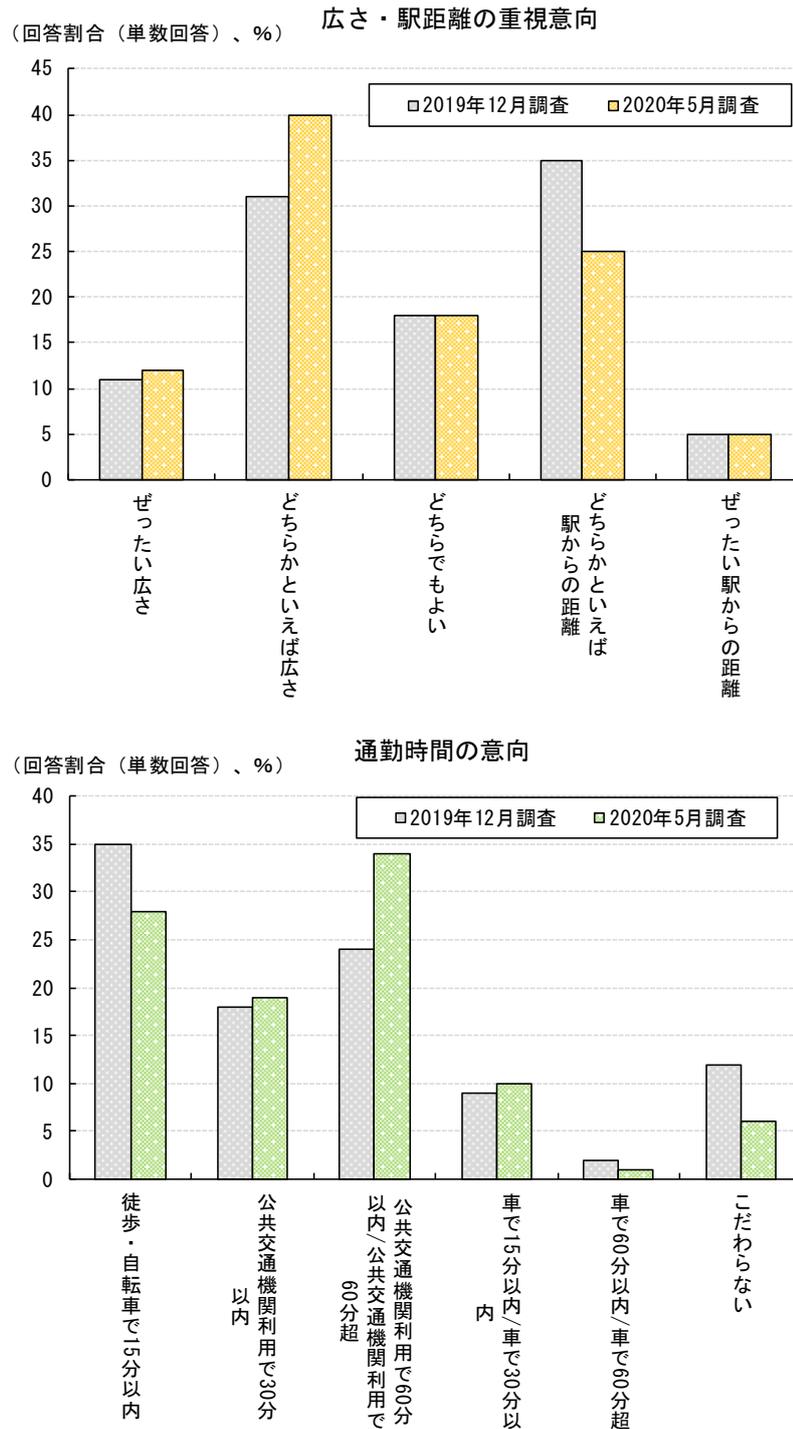


(備考) 1. Google「COVID-19コミュニティモビリティレポート」により作成。
2. 基準値は2020年1月3日～2月6日の5週間における各曜日の中央値。

このような在宅時間の増加は、人々が住宅に求めるニーズに変化をもたらしている。図表6は、住宅ポータルサイトSUUMOが首都圏在住者を対象に行ったアンケート調査をもとに、住宅の広さと駅からの距離のどちらを重視するか、同様に通勤時間はどの程度が望ましいかを尋ねた結果を示している。これを見ると、コロナ前の2019年12月調査とコロナ後の2020年5月調査とで優先度に変化が見られ、住宅の広さを重視する傾向が強まり、その分、駅からの距離や通勤時間の優先度は低下していることが確認できる。

仮に新型コロナウイルスの封じ込めに成功したとしても、コロナ前と比べてテレワークが増えることは必至とみられるため、通勤時の利便性よりも住心地の良さを重視する傾向は定着する可能性がある。こうしたニーズを新築、リフォーム問わず取り込み、企業が住宅サービスの付加価値を高めていければ、日本経済全体にとっても住宅着工の減少による悪影響の緩和につながると期待される。

図表6. コロナ後の住宅に求める志向の変化



(備考) 「コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査 (首都圏) / SUUMO調べ」により作成。

参考文献（発表年・五十音順）

- ・ 藤田隼平（2020）「住宅着工の中期見通し～住宅着工は2040年に足元の半分の40万戸台半ばまで減少～」，三菱UFJリサーチ&コンサルティング
- ・ 三菱UFJリサーチ&コンサルティング 調査部（2020）「2020／2021年度短期経済見通し（2020年9月）（2次QE反映後）～感染拡大防止と経済活動の両立をはかる中、景気は緩やかな回復ペースにとどまる～」，三菱UFJリサーチ&コンサルティング

—ご利用に際して—

- 本資料は、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一的な見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客様の決定、行為、及びその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用にあたっては、お客様ご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所：三菱UFJリサーチ&コンサルティングと明記してください。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡ください。