日銀リポート……さいたま経済探訪 149

コロナ禍以降の県内住宅着工

清水 雅之　日本銀行調査統計局 調査主幹・埼玉県経済総括

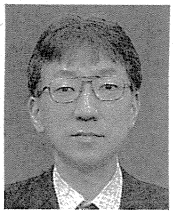
県内の新設住宅着工戸数（以下、「着工戸数」）は、コロナ禍の2021年、22年と前年比で＋4％台の増加となった後、足元では前年比横ばい圏内の動きとなっています。着工戸数は、「持ち家」「分譲」「貸家」に分類されますが、それぞれに固有の異なる動きがありました。以下では、着工戸数について、コロナ禍から足元までの動きを見ていきたいと思います。

コロナ感染症による緊急事態宣言が20年4月に発出された後、人々は外出自粛・ステイホームの生活を強いられました。通勤・通学をせずに自宅で過ごす時間が大きく増加したことから、職場や学校から離れていても、居住環境が良好な住宅への関心が高まりました。都内よりも埼玉県の方が同じ価格で広い住宅に住めるとして、埼玉県の一戸建て住宅を選好する世帯が増えているとの報道もよく目にしたと思います。こうした中で、まず前年比増加に転じたのが「持家」でした。コロナ前を含む20年の着工戸数が前年比（以下、増減は前年比）▲8・8％の減少だった反動もあるとは思いますが、21年に＋15・3％の大幅増加に転じました。

「持ち家」は、一般に価格が高く、購入できる世帯の所得水準が高いこと等から、大幅な増加は長くは続かず、四半期ベースでは22年1～3月には減少に転じました。それと入れ替わるように、「分譲」が21年10～12月から増加に転じます。背景には、「持ち家」より安価な物件が多い建て売りの「分譲戸建て」への需要の高まりや、都内のマンション価格が上昇する中で、割安感がある埼玉県内の分譲マンション需要が増加したことがあったとみられます。「分譲」は、22年7～9月までの4四半期連続で2桁の増加となった後、23年10～12月まで2桁の増加を継続しています。県内貸家着工の増加の要因としては、①住宅価格の上昇等を背景に、若年層を中心に持ち家志向が低下し、賃貸志向が高まっていること②人口減少下でも世帯数は増加している中で、1世帯当たり人数の減少が持ち家、分譲住宅よりコンパクトな貸家の需要を高めていること③賃料収入を目的とした不動産投資が増加していること④供給側における相続税対策としての貸家住宅建設のニーズが根強いこと―などを指摘する声が聞かれています。

その後、着工戸数を下支えしているのが「貸家」です。21年には、前年減少の反動もあって、＋5・8％の増加となり、22年にも＋4・7％と増加を続けました。四半期でみると、21年4～6月以降、プラス基調で推移し、22年10～12月に＋12・8％と伸び率を高めた後、23年10～12月まで2桁の増加を継続しています。「分譲」「貸家」の動きとその背景が異なっており、さまざまな要因が複合的に作用して、先行きの住宅投資の動向が決まってくると思われます。県内企業経営者や専門家の方々のご意見もお聞きしながら、その動向を注視していきたいと思います。

足元の着工戸数は、「持家」が2桁の減少となる中で、「分譲」が横ばい圏内で推移する一方、「貸家」が2桁のプラスとなっており、全体としては横ばい圏内での動きとなっています。「持ち家」「分譲」「貸家」の動きとその背景が異なっており、さまざまな要因が複合的に作用して、先行きの住宅投資の動向が決まってくると思われます。県内企業経営者や専門家の方々のご意見もお聞きしながら、その動向を注視していきたいと思います。



しみず・まさゆき　65年生まれ。東京大学経済学部卒。88年日本銀行入行。政策委員会室企画役（審議委員スタッフ）、調査統計局企画役、内閣府政策企画調査官（統計委員会担当室、国民経済計算部）などを経て、16年4月より現職。