

平成23年4月13日

報道関係各位

アトラクターズ・ラボ株式会社

問い合わせ先 担当:松沢

(TEL03-3221-2556)

東日本大震災による住宅着工への影響

■東日本大震災の住宅着工への影響を景気ウォッチャーより推計すると3兆7796億円のマイナス

◇短期予測①:23年8月の分譲戸建の着工予測は5,796戸で前年比58.4%のマイナス

住宅着工の中でも分譲戸建は景気ウォッチャー指数の5ヶ月前の数字と相関性が高く(相関係数は0.84:平成18年1月~平成23年2月の数字で計算)、景気ウォッチャー調査は住宅着工の先行指標であると考えられる。そのため東日本大震災が分譲住宅に与える影響を内閣府の「景気ウォッチャー調査」を基に推計した。

○景気ウォッチャー3月末の現状判断DIが「27.7」より分譲戸建の着工を計算すると、

23年8月は5,797戸と計算され、前年比▲58.4%の下落

(計算式) 22年8月着工 9,919戸 / 22年3月景気指数 47.4 × 23年3月景気指数 27.7 = 5,796戸。

◇短期予測②:23年9月~24年3月の分譲戸建の着工予測は5万6611戸で前年比マイナス14%

23年9月以降の着工予測については、リーマンショック後と同じ指数の動きをすると仮定し推計指数を作成、推計指数と前年実績と前年の景気指数により推計着工戸数を計算したのが以下となる。

- ・9月着工 前年実績 9,485戸 / 前年景気指数 49.8 × 推計景気指数 33.4 = 6,361戸(前年▲33%)
- ・10月着工 前年実績 9,649戸 / 前年景気指数 47.7 × 推計景気指数 35.8 = 7,241戸(前年▲25%)
- ・11月着工 前年実績 9,506戸 / 前年景気指数 47.5 × 推計景気指数 41.2 = 8,237戸(前年▲13%)
- ・12月着工 前年実績 10,183戸 / 前年景気指数 49.8 × 推計景気指数 41.4 = 8,456戸(前年▲17%)
- ・1月着工 前年実績 9,377戸 / 前年景気指数 45.1 × 推計景気指数 40.7 = 8,456戸(前年▲10%)
- ・2月着工 前年実績 9,382戸 / 前年景気指数 41.2 × 推計景気指数 42.0 = 9,564戸(前年+2%)
- ・3月着工 見込み 8,358戸 / 前年景気指数 40.2 × 推計景気指数 39.9 = 8,296戸(前年▲1%)

○平成23年8月から平成24年3月までの分譲戸建の着工予測は5万6,611戸(前年比▲14%)となる。

◇震災の影響度(戸数ベース):23年8月~24年3月の分譲戸建の震災の影響はマイナス2万5665戸(▲31%)

震災の影響を算出するため、震災がなかった場合の推計値を作成したものが以下となる。

・景気ウォッチャーDI:23年2月44.3、3月48.4より、本来ならば4月末は50に近いものと推察

・4月末以降の景気ウォッチャーDIを50と仮定して、分譲戸建の8月~3月の着工を予測

(計算式) 22年8月~3月の着工 7万5859戸/景気ウォッチャー平均46.1×50 = 8万2276戸

○震災がなかった場合の23年8~24年3月の分譲戸建着工予測:8万2,276戸

○震災の影響を考慮した23年8~24年4月の分譲戸建着工予測:5万6,611戸

⇒震災による影響はマイナス2万5665戸(▲31%)と考えられる。-----推計影響戸数

◇震災の影響度(金額ベース):23年8月~24年3月の分譲戸建の震災の影響はマイナス8726億円

分譲戸建の3月末の全国販売平均3400万(※1)×推計影響戸数2万5,665戸=8726億円-----推計影響額

(※1) アトラクターズ・ラボ 分譲戸建データベースより算出

◇住宅着工全体への震災の影響度(戸数、金額ベース):マイナス15万戸、3兆7796億円

上記で算出した戸建分譲の数字をもとに住宅着工全体に換算すると、

- 住宅着工全体への影響度(戸数ベース):15万1,184戸

(計算式) 22年8月~23年3月着工 56万6,633戸 /景気ウォッチャー平均46.1×(50-37.7)=15万1184戸

※ 景気ウォッチャーと住宅着工の相関関係でいうと、分譲戸建は5ヶ月遅れの月単位で連動

※ マンション、注文住宅はそれぞれスパンが1年及び1年半など違う連動をする。これは商談から着工もしくは引き渡しまでのスパンに違いによるものである。

- 住宅着工全体への影響度(金額ベース):3兆7,796億円

全平均販売価格を2500万と仮定し、この金額に上記戸数を掛け合わせて算出。

(計算式) 15万1184戸×2500万 = 3兆7796億円

資料出典元

国土交通省「住宅着工統計」・内閣府「景気ウォッチャー調査」・アトラクターズ・ラボ「分譲戸建DB」

