

消費税の駆け込み需要の過去(平成8年)と現在(平成25年)

～住宅着工戸数推移グラフの比較より～

住宅市場研究室 小間 幸一 kouichi-koma@toshinjyuken.co.jp

1月末に昨年12月の住宅着工戸数が国土交通省より発表され、これで昨年1年間の推移を見ることが可能となった。住宅業界は4月からの消費税増税による駆け込み需要と反動減に注目が集まるが、今後の予想には過去の増税時(平成8年)の駆け込み状況と昨年を見比べる必要があるだろう。

●愛知県住宅着工戸数 年計推移グラフ (表1)

まず消費税が3%から5%に上がり駆け込み需要が発生した平成8年を見てみよう。総数で+6.9%の駆け込みと-9.1%の反動減が発生した。けん引役は+21.6%増の持家(注文住宅)で、翌年には-25.6%と大きく減少した。ところで分譲マンションは建築に1年半～2年近くを要する。そのため実際の駆け込み需要の発生は平成6年と見るべきだろう。+60.9%の激増となっている。

今回はどうか。昨年(平成25年)は総数で+14.6%。平成8年よりも駆け込み割合は大きい。しかし持家、貸家、分譲戸建、分譲マンションで増加が+13.5～+17.3%の範囲に留まり、極端なばらつきは見られない。分譲マンションも平成23～25年で極端に増加していない。全体では抑制的増加といえるだろう。

●全国住宅着工戸数 年計推移グラフ (表2)

次に全国を見てみよう。平成8年は総数で+11.8%の駆け込みと-15.6%大幅減が見られる。けん引役は持家(注文住宅)で、+19.7%の駆け込み増と-25.6%の大幅減が発生している。分譲マンションは上述の通り、2年前の平成6年に+64.3%激増した。

一方、今回は総数が+11.0%と平成8年とほぼ同じだが、個別(持家、貸家、分譲戸建、分譲マンション)の増加が+3.6～+13.9%と極めておとなしい。分譲マンションもここ3年間に激増がなく、昨年も+3.6%にすぎない。

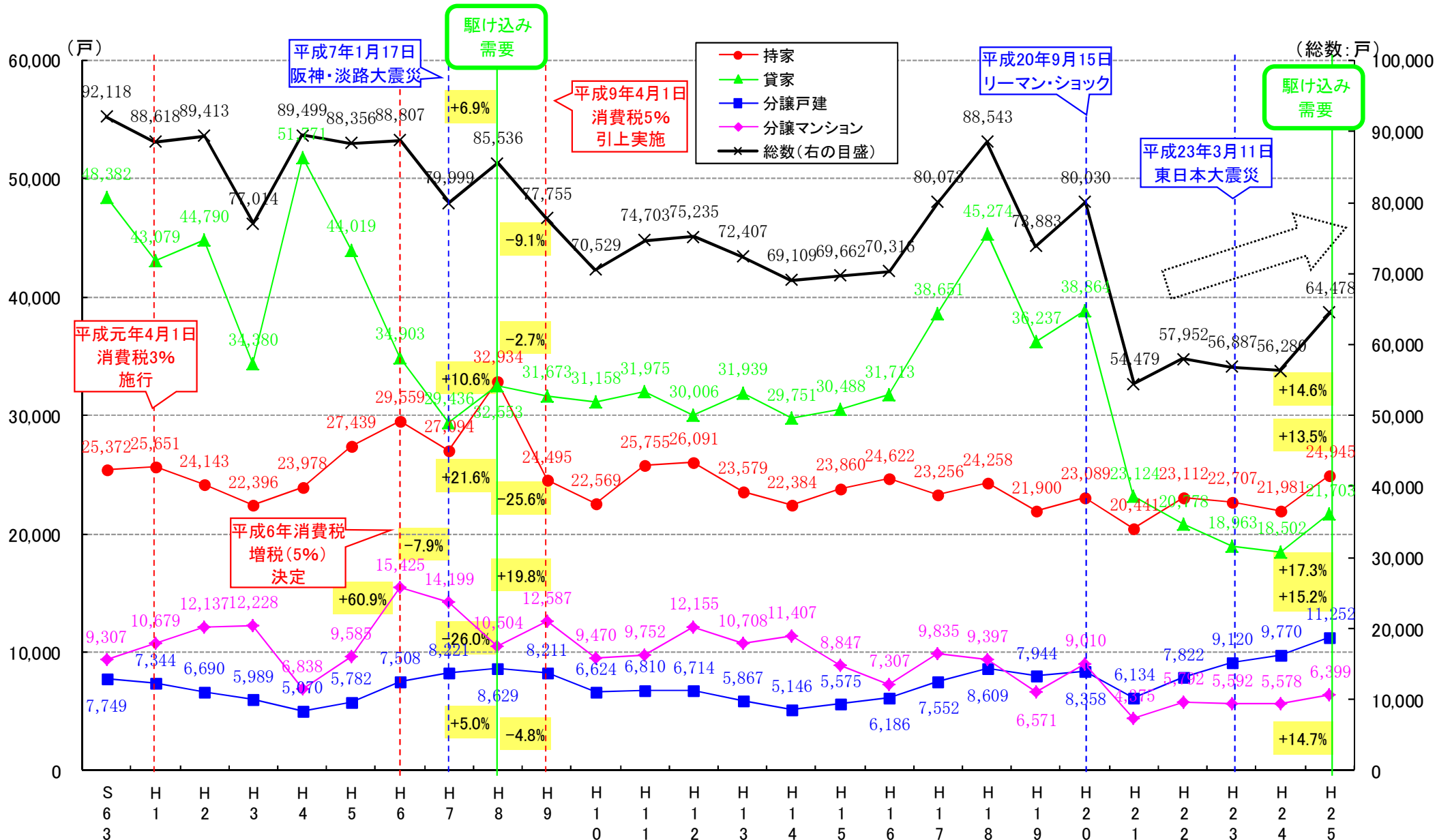
愛知県と全国の状況を新旧の駆け込み年を軸に見比べた。今回も駆け込み需要は発生したが、前回と異なり、増加のけん引役として激増した住宅種類は見あたらない。分譲マンションもここ3年間、抑制的増加に終始している。これは政府の政策(住宅ローンの所得税減税、現金給付等)が駆け込み増をある程度抑制することに成功したからではないだろうか。少なくとも先回の増税時(平成9年)に発生したアジア通貨危機、国内金融機関の大型破たんのような事態の発生が無ければ、今回の反動減は想定されるよりもややマイルドなものにおさまると期待できるのではないだろうか。

以上

本ページの内容はあくまで執筆者の個人的見解に基づくもので、当社としての正式見解と必ずしも一致するものではありません。予めご了承ください。

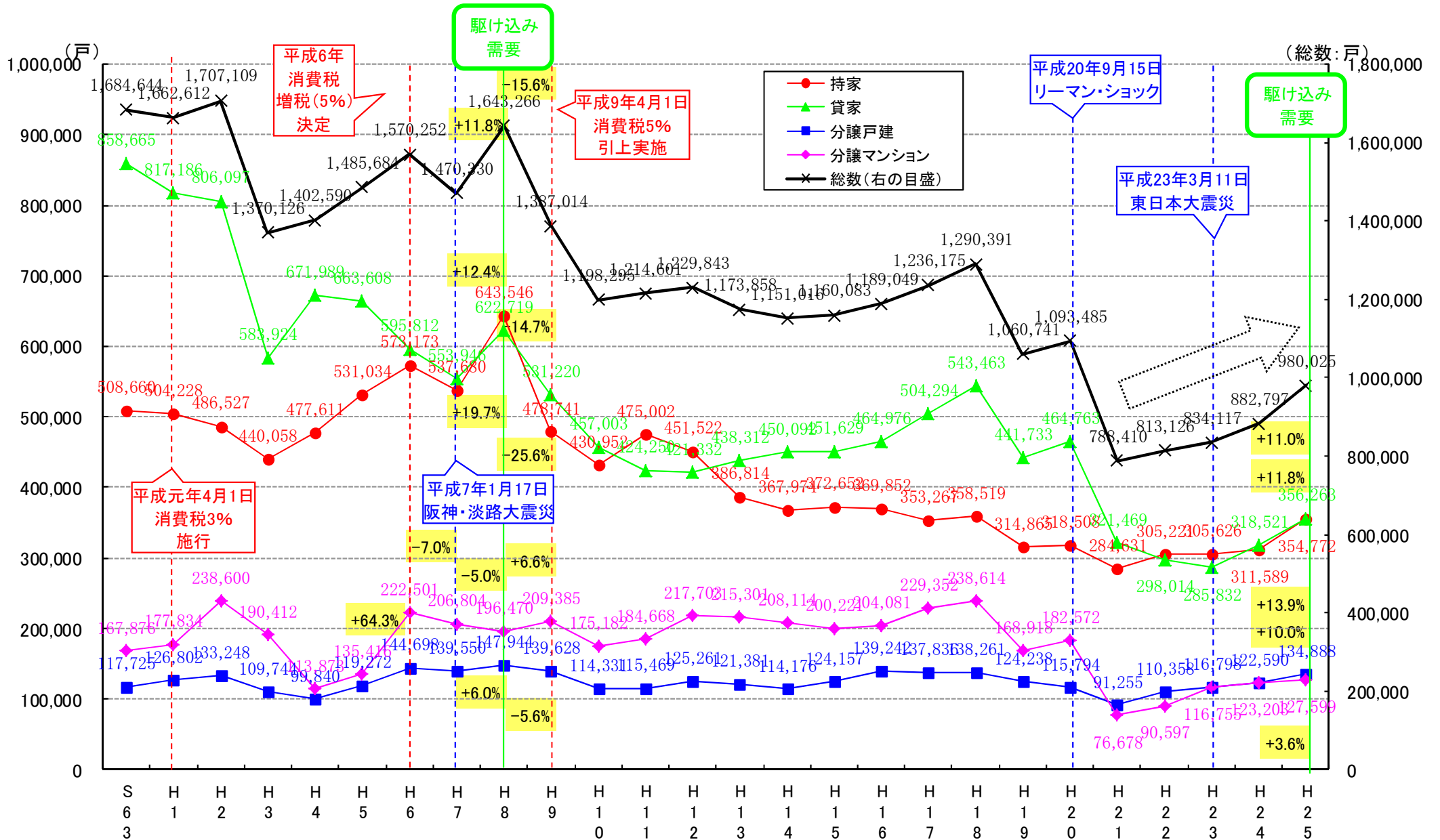
愛知県における住宅種類別の人気エリアはどこ？

■表1. 愛知県 利用関係別・新設住宅着工戸数 年計推移



・国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html
 ・(財)建設物価調査会「建築統計年報」
 以上データを元に住宅市場研究室にて作成
 ※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。

■表2. 全国計 利用関係別・新設住宅着工戸数 年計推移



・国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html
 ・(財)建設物価調査会「建築統計年報」
 以上データを元に住宅市場研究室にて作成
 ※「給与住宅」および「分譲戸建・マンション以外の分譲住宅」を割愛の為、総数と合計は一致しない。