

道内住宅市場動向調査結果 【平成26年度下半期見込み】

1 道内の住宅市場について<住宅事業者向け調査結果>

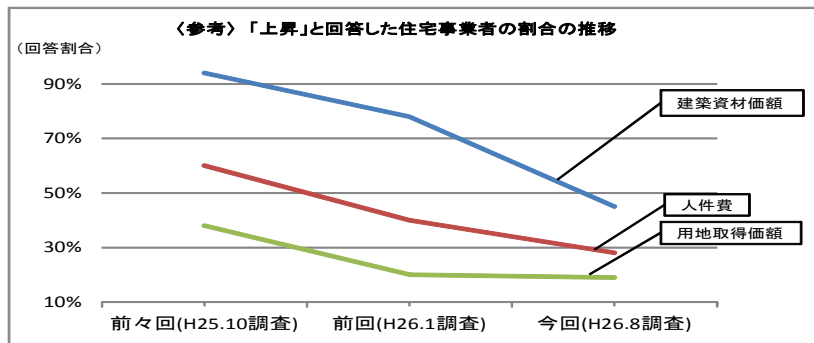
【調査結果概要】：別添1「道内住宅市場動向調査結果（概要版）」参照

(1) 受注動向

- 消費税率引上げ（5→8%）後の反動減の継続などにより、前年度同期比で1～2割程度のマイナストレンドが続いている中、「26年度下半期の受注・販売等の見込み」は、前年度同期比（25年度下半期比）で微減（▲4%）程度の見込み。「次回の消費税率引上げ（8→10%）前の駆け込み」や「住宅ローンの低水準」を契機とした回復への期待感が窺える。
- ただし、マンション事業者においては前年度同期比で5割減と、下半期も依然として低迷の見込み。【P2～4】

(2) 価額動向

- 「消費税率引上げ分」については大多数（96%）、「建築資材価額等の上昇分」については約7割（69%）の住宅事業者が住宅価額に転嫁。住宅価額の上昇感が窺える。
- 「建築資材価額」の下半期見込みはこれまでの上昇トレンドに一服感、「人件費」・「用地取得価額」については横ばい傾向が窺える。



ただし、マンションの「建築資材価額（セメント等）」や用地不足に伴う「用地取得価額」見込みについては、依然として上昇圧力が強い。

- 「粗利益率」の下半期見込みについては、コスト（資材、人件費等）の上昇分を住宅価額への転嫁や経営努力でカバーし、横ばい傾向。
また、「工期」の下半期見込みについては、受注残を一定にこなし、長期化傾向が改善されつつある。【P5～8】

(3) 住宅ローンの金利タイプ動向

- 「お客さまが最もご利用される住宅ローンの金利タイプ」は、「全期間固定金利の住宅ローン（フラット35含む。）」との回答が約4割（41%）と多く、安定したニーズが窺える。
- また、フラット35を利用する理由としては、「長期固定金利の安心感」を挙げる住宅事業者が約6割（59%）。先行きの不透明感が強まる中、現在の史上最低金利水準で将来の金利・返済額を確定できる長期固定金利ローンの安心感へのニーズが高いことが窺える。【P8～9】

2 道内の住宅ローン市場について<金融機関向け調査結果>

【調査結果概要】：別添3「道内住宅ローン市場動向調査結果（概要版）」参照

(1) 受理動向

- 「26年度下半期の住宅ローン（フラット35含む。）の受理状況見込み」は、前年度同期比（25年度下半期比）で微減（▲4%）程度の見込みであり、上記1(1)の住宅事業者向け調査結果と同様の見込み。
- ただし、「次回の消費税率引上げ（8%→10%）前の駆け込みへの期待感」については、住宅事業者向け調査結果では多かったものの（33%）、金融機関向け調査結果では少なく（4%）、慎重な見通し。【P1】

(2) 借換え動向

- 「現在のお客さまの借換への状況」は、25年度と比べて「同程度」との回答が半数（49%）で最多。次いで「減少」が約4割（37%）と、昨年度増加した借換え動向も、一定にピークアウトしている様子が窺える。
- 「借換え前・借換え後の住宅ローンで最も多い金利タイプ」については、「長期固定金利から長期固定金利への借換え」のみならず、「変動金利から長期固定金利への借換え」の動きも見られる。【P6】

(3) 住宅ローンの取組姿勢

- 「26年度下半期の住宅ローン（フラット35を含む。）への取組姿勢」については、大多数（9割超）の金融機関が上半期と比べて「同程度」又は「積極的に」推進すると回答しており、フラット35を含めた住宅ローンへの積極化姿勢が窺える。【P7】

【添付資料】

- ・別添1 道内住宅市場動向調査結果（概要版）<住宅事業者向け>
- ・別添2 道内住宅市場動向調査結果（詳細版）<住宅事業者向け>
- ・別添3 道内住宅ローン市場動向調査結果（概要版）<金融機関向け>
- ・別添4 道内住宅ローン市場動向調査結果（詳細版）<金融機関向け>

照会先
北海道支店営業推進グループ
藤井、瀬良、山崎
TEL：011-261-8306