◎09年マンション市場は後半に底打ち反転
―トータルが分析、用地仕入れ競争も加速

トータルブレインは、08年の首都圏マンション市場を総括し、09年の市場見通しを示したレポートをこのほどまとめた。09年後半からマンション市場は底を打って反転する見通しを示している。

08年は、04年から始まったマンション用地価格の上昇と、06年から始まった建築費の上昇がダブルでピークを迎え、結果として分譲価格がピークとなったが、急激な値崩れにより、市場を形成する相場感が崩壊した。レポートでは、09年は崩壊した市場メカニズムを再構築するため、業界全体で変革が必要と指摘。棚卸資産の圧縮などが迫られるが、10年3月期に入れば金融機関の協力も得られ、販売率が回復すると予想。

レポートでは、顧客のマインドは旺盛であるとしながらも、メインマーケットである３０００万～４０００万円台の１次取得層向けマンションは、今まで以上に立地と価格が厳選されると予測。09年の事業環境は土地代や建築費の大幅下落により、02～04年の旧価格設定での事業への取り組みが可能であるとし、特に建築費は、ピーク時の08年夏と比べ20～25％下落、戸当たり１８００万円を切り、１６００万円台も出てくるとみている。08年から止まっていた用地仕入れは、大手デベロッパーが4月以降に再開し、中堅デベも夏から資金面のメドがついて用地仕入れ競争が加速すると予想。都内、近郊を中心とした1次取得層向けの駅近、好立地物件がエリア選択の基準になるとしている。

さらに09年は、土地代、建築費とも低下傾向が続くため、再び商品企画面での差別化が進むとし、長寿命、省エネなど実質面での向上がポイントとみている。