

09年首都圏マンション市場

前半戦の動向と後半戦の展望

トータルフレイン調査

トータルフレイン(港区・久光龍彦社長)は、首都圏マンション市場の2009年後半戦(7~12月)の展望をまとめた。現在の一番の問題は「金が出ない」こと。業界に血液(資金)が流れる体制を作ることが必要であり、業界を挙げて国や金融機関に働き掛けていくことが重要と指摘する。

年間供給戸数は3・3・3・3万戸程度を予想する。販売は年明けごろまで、09年の年間供給戸数は控えて市況の様子を見

たいとするデベロッパーが多く、供給ボリュームが大きい回復の可能性は低いとみる。現在の新規供給は大手デベロッパーがほとんどで、中堅・中小デベロッパーが相次ぎ、09年前半

後半戦はプレーヤー増が多い。08年後半からモリモト、日本総合地所、ジョイントコーポレーションなど新興デベロッパーの倒産が相次ぎ、09年前半

さらにこの数年、マンションは依然として解消され給バランスを判断基準にしている。デベロッパーの破たんによる工事中物件の引き取りなどという受動的立場から、例えば、デベロッパーとのJVMや販売会社とのコラボレーションなど、一歩も二歩も踏み込むことが考えられるとする。

方々改める必要があると指摘。現在は企業の信用力のみを判断し融資を行っているが、プロジェクトに金を貸すという姿勢を金融機関に求める。物件主義でプロジェクトを個別に審査し融資するのではなく、信用保証協会の融資保証制度のように、国がデベロッパーのプロジェクト資金に対する債務をある程度は保証する。銀行が融資しやすい環境をつくることも大事だと指摘する。

業界に血液流れる体制作りを

パーの供給はフリーズ状態にあるという。そのために、彼らが主戦場とする千葉・埼玉といった郊外部に巨額なエアポケットが出現する可能性が高いと懸念する。

ゼネコンの分譲事業進出が増加し、ゼネコンの分譲事業進出が増える。09年前半戦は需給バラツキが好調の要素となっており、直近2年の需

降、個人の住宅ローンの審査が一層厳しくなったとし、ローン没が販売の足を引っ張る状況の問題を視する。低金利の継続や税制の優遇措置も、住宅ローンの審査が通らなければ全く意味がない。金融機関には審査のハードルを下げるよう求める。このほか、UR都市機構が土地の譲渡契約に付す買い戻し条件の見直しも挙げる。そして何より、業界全体が声を高にこうした考え方を主張する必要性があると強調する。