



◎今年 of 首都圏マンション供給4・8万戸
——トータル予想、着工も6・7万戸に回復

トータルブレインは、09年の首都圏マンション市場を総括し、10年の市場見通しを示したレポートをまとめた。09年は、08年に売り出した高値継続物件の販売が長期化したほか、着工済み物件の販売数が減少したため、新規物件が市場に出てこなかったと分析。10年はこうした08年、09年の着工済み未供給物件と今年に着工分が年内の供給に回ることも予想されるため、供給ボリュームは前年比1・2万戸増の4・8万戸に回復すると予測している。建築費の下落と建築確認手続きの迅速・簡素化を背景に、着工数も09年の4万戸から6万・7万戸に回復すると予想する。

同社は、10年のマンション分譲事業は活性化するとみる。建築費が大幅に下落し、売値調整が進展しているほか、金融機関の融資姿勢が09年後半から中堅デベロッパー以下を含めて好転していること、エンドユーザーの購入意欲が継続していることを理由に挙げている。ただし、税制と低金利が追い風となり販売環境は改善している一方で、デフレ経済下において、単価そのものよりグロスを抑えた価格設定が必要と指摘する。用地仕入れについては、マンション用地の取り合いに変化はないとしたりうえで、都内・近郊に限定せず、郊外部であっても過去の市場実績、直近2年間の需給バランス、今後の供給材料を見て判断すべきとし、地元1次取得層のニーズがなくなったわけではないので、郊外エリアはチャンスであると指摘している。

レポートでは最後に、10年はマンション市場回復の起点となる年と位置付け、各デベにとつて大きなチャンスがあり、この1年の動きが今後に与える影響は大きいと結んでいる。