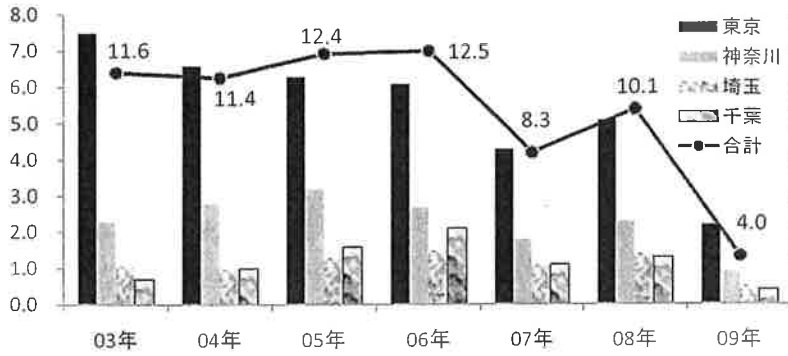
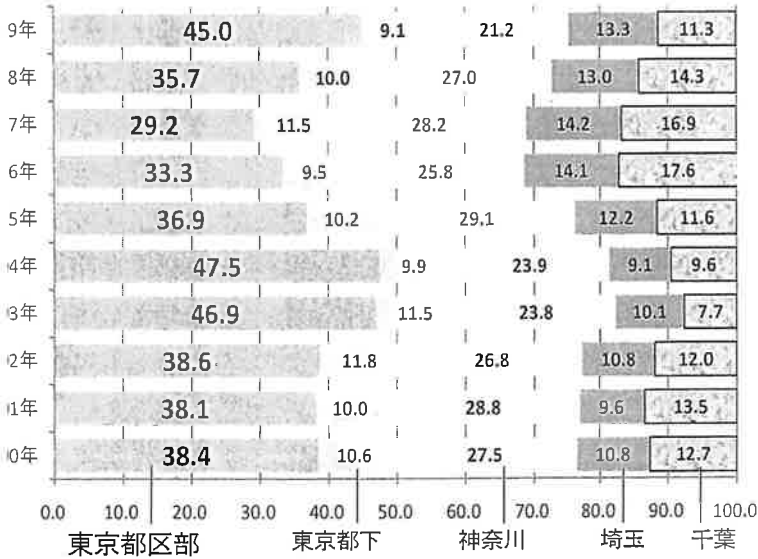


首都圏、エリア別と全体着工戸数の推移



首都圏、エリア別供給シェアの推移



トータルブレインの マンション 最前線

トータルブレインの今月のポートは「09年首都圏マンション市場総括と10年市場についての所見」。前半では非常に厳しい09年の動向について触れているが、その中でも「一筋の光」を見いだし10年の展望と戦略について提言している。2回に分けて掲載する。

首都圏マンション市場総括と展望(上) 「最悪のどん底」の09年

10年は「好材料」に期待も

09年の市況については、「07年後半から始まり08年に本格化したマンション不況が、大底を迎えた年だった」と表現している。金融機関の融資は止まったまま、相次ぐマンションデベロッパーの倒産。マンション市場は首都圏全体の着工戸数（折れ線、万戸）は一気に半分以下まで縮小された。これは如実に表れている。改正建築基準法の影響や事業計画の見直しなどで、07年まで減少したが、08年は再び10万戸台に回復。それが09年はわずか4万戸に落ち込んだ。これは08年比6割減、94年以降に追いついた。11月には穴吹工務店も会社更生法を申請。現在、再建を申請している。

分譲の工の数を特に埼玉の郊外エリアでの減少が目立った。このエリアを主戦場としている中堅デベロッパーの苦しい状況が顕著である。09年の市場の落ち込みは、「中堅の苦しさ」に近い。逆に関心は、この「中堅の苦しさ」に象徴されている。一方、苦しいとはいえない。大手は一定の供給力と価格を確保している。エリア別供給シェアを見ると、09年の東京都区部のシェアは45.0%で08年を10%以上上回った。逆に埼玉

今後の好材料
1400万戸を過ぎた環境になったようだ。暗い話題の多かった09年のマンション市場だが、今後に向けての好材料もあつた。09年の東京都区部のシェアは45.0%で08年を10%以上上回った。逆に埼玉の郊外エリアでの減少が目立った。このエリアを主戦場としている中堅デベロッパーの苦しい状況が顕著である。09年の市場の落ち込みは、「中堅の苦しさ」に近い。逆に関心は、この「中堅の苦しさ」に象徴されている。一方、苦しいとはいえない。大手は一定の供給力と価格を確保している。エリア別供給シェアを見ると、09年の東京都区部のシェアは45.0%で08年を10%以上上回った。逆に埼玉

「09年は最悪のどん底と断言する年だったが、逆に10年は回復の年となる可能性が期待できる」とまとめている。業界最大の懸念材料である「金融機関の融資」については、「大手以外に対しても潤沢とは言えないが、融資を減らす状況にはない」という。「09年は最悪のどん底と断言する年だったが、逆に10年は回復の年となる可能性が期待できる」とまとめている。