

分譲マンション

一次向け供給は影響軽微

大震災で高額物件は
消費者心理を冷やす

懸念は建築費の上昇



2010年の分譲マンション市場は優遇税率やローン金利の低下に加え、好立地の物件が多いことも相まって販売が好調に推移した。不動産経済研究所は年初に11年の首都圏供給戸数を約5万戸と予想。不動産アドバイザリーを手掛けるトータルブレイイン(東京・赤坂)の久光龍彦社長は需給バランスが抜群に改善したことが好調の背景として大きいと分析する。東日本大震災を受け、久光社長に今後の供給動向について聞いた。

トータルブレイイン 久光龍彦社長に聞く

――昨年の供給動向をみると、主にアベロッパードは前年に比べて供給戸数が大きく上回ったが、11年は震災に伴い消費者心理の冷え込みとともに供給が落ち込むといった懸念が急浮上している。

「個人的には供給動向に大きな変化はないと思っている。依然として首都圏の分譲マンションの

販売価格は低廉傾向で好立地の物件が多い。7万戸の潜在需要があつても供給は4万戸強で需給バランスがものすごくいい。減税や金利などの諸政策も効いていない。いわゆる賃貸脱出組の動きは震災前後でそう変わらない」と述べている。供給予測が下振れると可能性はない」

――震災復興に伴い建

築費や労務費が上昇する可能性が強まつた

「確かに分譲マンション

ここで各社のマンション用地戦略をどうみるか

が、大手が取得を見合

(聞き手、中野博)

――液状化が発生したことで、各社のマンション用地戦略をどうみるか

が、大手が取得を見合

(聞き手、中野博)

足に伴うコスト上昇に加え、人手不足感も増して労務費が上がる可能性も高い」

「販売価格を引き上げづらい環境下において建築費が上昇すれば着工時期の見合せも発生しまう。資材・部材不足があり、工事も延びる。つまり、消費者の需給バランスから供給予測が多少下振れる懸念がないわけではない」

――液状化が発生した

ことで、各社のマンション用地戦略をどうみるか

が、大手が取得を見合

が、大手が取得を見合

(聞き手、中野博)

が、大手が取得を見合

(聞き手、中野博)