

トータルブレイン® 番外編 邸点観測

コロナ禍がマンション市場に与える影響を考察する

コロナウイルスによる感染症拡大は日本でも9月から影響を拡大し、4月7日には政府が緊急事態宣言を発表した。マンション市場は販売センターを閉めるなど影響が大きく、全く経路したことのない状況下、今後の事業戦略を再構築せざるを得なくなっている。

今回は「邸点観測・番外編」として、コロナショックの影響に対する5月現在の「販売」と「仕入れ」について考察した。



首都圏のマンション販売戸数は1月が1245戸、2月が1488戸、3月が2142戸と前年比で35%のマイナスとなり、特に神奈川県がマイナス40%、埼玉がマイナス75%、千葉がマイナス40%と郊外マーケットでの供給が大幅に減少している。1~5月のトータル販売数は5200戸程度、前年比で半減することが予想される。

「富裕層の購買意欲減退」影響が大きいのは、富裕層をターゲットとしたジャンルの商品だ。株価が下落すると富裕層の含み益が減少し、購買意欲が大きく後退。高額商品の「億ション」や「一棟収益賃貸物件」がマイナスの影響を強く受けることになる。

フューリーマンションやコンパクトマンションといった実需向けの商品はマイナスの影響を受けにくいと思われるが、将来への不安や買い控え、様子見が増加し、売れ行きペースは低下する。

その結果、販売価格は中期的に低下傾向となり、今後の供給材料が確保できた時期以降が、割安な新価格設定のタイミングと考えら

れる。つまり、低価格供給が可能だ。株価が下落すると富裕層の含み益が減少し、購買意欲が大きく後退。高額商品の「億ション」や「一棟収益賃貸物件」がマイナスの影響を強く受けることになる。

また、一次取得者・実需向けの商品に関しては一定程度のニーズがあり、良好な需要バランスと適正な価格水準への調整により、安定的なマーケットとして早期の回復が期待できる。

2020年度は供給が3戸前かみ、来春以降反転攻勢するため、万全の準備と対応をしておくことが必要なのではないだろうか。

秋以降に販売価格低下か 開発用地は仕入れのチャンス

「開発用地は仕入れのチャンス」

「秋以降に販売価格低下か」

「開発用地は仕入れのチャンス」

「秋以降に販売価格低下か」

「開発用地は仕入れのチャンス」

「秋以降に販売価格低下か」

「開発用地は仕入れのチャンス」

「秋以降に販売価格低下か」

「開発用地は仕入れのチャンス」

「秋以降に販売価格低下か」

「開発用地は仕入れのチャンス」

「秋以降に販売価格低下か」