

21年首都圏マンション市場

販売好調背景に供給戸数回復

不動産経済研究所は1月25日、21年の首都圏マンション市場動向をまとめ、公表した。供給戸数の合計は3万3636戸で、コロナ禍による営業自粛などの影響の大きかった20年から2割以上増加。2年ぶりに3万户台へと回復すると共に、19年（3万1238戸）も上回った。

また、戸当たり平均価格は6260万円と3年連続上昇。1戸当たり単価は93・6万円と9年連続上昇。いずれもこれまで最も高かった90年（6123万円、93・4万円）を上回り、73年の調査開始以来の最高価格を更新する。ダブル期越えの水準となっている。

マンション市場に詳しいトータルブレインの杉原慎之副社長は、21年の動向について「供給戸数が予想以上に伸びており、売れ行き的好調を反映した結果と言えるだろう」と受け止める。併せて、「開発用地不足を背景に東京23区の割合が下がっており、その分埼玉県や神奈川県などの存在感が増している。この傾向は今年も続くと考えられるものの、大宮・浦和や横浜・川崎などの好立地を除く郊外エリアにおいては、需給バランスの判断には注意が必要」との見解を示す。

価格については、「今年も上昇は続くと思われるが、問題はむしろ来年。仕入れ値の高騰によって更なる価格上昇が見込まれる中で、どこまで購買層が受け入れてくれるかが課題となる」と見る。価格の慎重な見極めが求められる

ことで、「戸当たり価格調整」の動きは「どの予測も迷っている」との見解を示す。【5面に関連記事】