

トータルブレインの マンション

21年の首都圏市場総括および22年の課題と展望(下)

トータルプレイン
がこのほどまとめた
「21年首都圏マン
ション市場総括および
22年の課題と展望
についての所見」の
後半、「22年の展望」
について紹介する。
まず22年の首都
ショニ着工・供給戸
いて、同レポートは
5万2000～300
程度、供給材料を3
00戸程度、実際の
数を3万2000～
000戸程度と予想
る。

20
21年はコロナ
地不足の影響で着工
落ち込んだものの、
は郊外エリアにおける
好調を背景に、ディイ
パー各社が用地の仕立

工戸数は特に郊外で回復するとの見る。着工戸数を5万3000戸と仮定し、賃貸など一定割合を除いた上で発売タイミングも考慮すると、供給材料は21年を100戸程度下回る水準となる見通し。22年も販売は好調に推移すると見られるため、供給材料の90~95%が販売されるという予想だ。

なお、今後も23区内を中心に用地不足は続くと思われるため、高い需要が続いても着工・供給はあまり伸びず、当面は3万戸台前半の供給が続く見込み。

22年の新築分譲マンション価格は、引き続き上昇傾向となりそうだ。同レポートでは前年の用地仕入れ価格を踏まえ、販売価格はおおむね5%程度上昇すると予想している。特に郊外では用地の仕入れ価格も上昇しており、更なる販売価格の上昇が想定される。予算の限

当面活況続くも市場の注視を

当面活況続くも市場の注視を

られる実需層としては「買える価格」を重視する傾向が一層強まっている。23区内の価格上昇やテレワークの普及なども後押しして、22年も郊外の販売好調は続く見通し。

べなどの供給の中心は引き続き都心などの好立地。そこで同社は、中堅デベが大手との用地競合を避けるため、マーケットの住み分けが加速していくと予想する。得意な供給エリアを明確化し、自社ブランドの確立や用地情報力の強化など、仕入れ・販売の両面で差別化し競争力を高めていくとの必要性が高まっている。