

22年、販売戸数は前年並みか

2021年の首都圏マンション市場の売れ行きは、都心から郊外まで全てのエリアで好調だった。

一方で、マンション用地の取得競争が激化、販売価格は上昇を続けている。新型コロナウイルス感染症が再拡大する中で今後の市場はどうなるのか。21年の市場を振り返り、22年における課題と展望を検証する。

トータルブレインの

邸点観測

首都圏マンション市場

2021年の総括と、22年の課題と展望

全3回
①

2021年の首都圏
マンション市場

(1) 20年後半から、23区、郊外とも好調
年間供給量が1割以上減少した20年から、21年は販売好調を背景に供給量は3万3636戸と、コロナ禍前の水準を大幅に上回った。コロナ禍前は利便性・好立地志向が強かったが、コロナ禍における賃貸脱出

志向の高まりから、利便性が劣る郊外・駅遠物件でも、割安な価格設定であれば販売好調となるケースが増加した。

(2) マンション価格、郊外でも上昇目立つ
アベノミクス以降、マンション価格は毎年5%程度上昇し、現在までに23区で50~60%、郊外でも30~35%上昇している。20年以降、

埼玉・千葉などでも用地取得競争を背景に、相場が上昇している。

(3) 新商品開発、SDGsやDXへの取り組み拡大

リモートワーク対応や家時間を楽しむための提案、コロナ対策設備などで商品開発が進んだ。ZEH-1Mの標準化など環境対策も始まっているが、建築費が高騰する中でさらなるコストアップ要因ともなる。いずれにせよ、コロナ対応・DX化・SDGsへの取り組みは、商品企画の三種の神器となっている。

2022年の首都圏
マンション市場

◎着工戸数の見通し

昨年当初、着工戸数を前年比7.5%増の5万7000~5万9000戸と予想していたが、結果は7.3%減の4万9962戸と2年連続で減少した。

◎販売戸数の見通し

21年は約3.7万戸の販売材料(前々年までの着工戸数から導いた予測値)の91%に当たる3万3636戸が発売された。22年の着工戸数を約5万3000戸とすると、供給材料は約3万6000戸と予想できる。このうち、前年並みの90~95%が販売に回れば、販売戸数は3万2000~3万4000戸程度と見込める。表。

要因はコロナ禍と用地不足、緊急事態宣言下での用地仕入れの一時ストップなどが挙げられる。埼玉・千葉などの郊外でも着工戸数は減少したが、デベロッパ各社が郊外での仕入れを強化しており、着工は郊外で回復しそうだ。22年の着工戸数は5万戸前半が予想。

■マンション実販売戸数

	2019年	2020年	2021年	2022年予想値
着工戸数(戸)	59,406	53,913	49,962	53,000
販売材料予測(戸)	40,000	39,000	37,000	36,000
実販売戸数(戸)	31,238	27,228	33,636	32,000~34,000
実販売数/販売材料	78%	70%	91%	90~95%
公表初月契約率	62%	66%	73%	75%

※販売材料は、当年の着工分が当年に30%、翌年に30%、翌々年に10%供給される前提で算出(賃貸など30%はカウントせず)