

トータルブレインの マンション 建物別線

23年の首都圏市場における課題と展望

トータルブレインがこのほどまとめた、22・23年首都圏マンション市場についての分析レポート。前回の「22年の総括」に続き、今回は「23年の課題と展望」を紹介する。

同レポートでは、まず定量的な見通しとして、23年の着工戸数は伸び悩み、前年比微減の5万~5万2000戸程度になると予測する。また予想販売戸数については、前年の2万9569戸をやや下回る2万7000~2万9000戸程度とした。

高騰継続、市場は横ばい併せて同レポートは、具体的なトピックとして「販売価格」「市場動向」「デベロッパーの事業指向」「供給エリア」

「商品企画」といった各視点で分析。併せて、中古マンションやオフィスの市場、住宅ローン金利といった関連分野についても考察し、全10項目の「課題と展望」を掲載している。

順に見ていくと、まず販売価格については、特に郊外でのターゲット層の購買力の限界もあり、ピークが近いと見る。そのため、コロナ禍による賃貸脱出の傾向から進んだ郊外化にも、かかりそうだ。

こうした状況を受け、同社の杉原頼之副社長は「23年も引き続き、相対的な割安感や需給バランス、希少性などを踏まえ、「価格の伸びしろのあるエリアや立地」の見極めが重要な要素だ」とした。またデベロッパー各社も好条件の土地の仕入れに注力することから、高止まりの相場が崩れることは当面ないと見る。

他方、都心好立地における富裕層向け高額物件市場

市場環境に変化、事業変革の契機にも

加えて、事業用地の希少化が続き、ディベロッパー各社にとって「用地を自ら創り出す動き」(杉原副社長)として、再開発や建て替え、等価交換事業の比重が一層高まっている。着手していることもあり、23区内の好立地などでは今後も再開発等の加速が想定される。そして商品企画についても、建築費の高騰により充実化できる物件は限られるものの、ZEH化やEV対応といった脱炭素化関連の動きは普及傾向。また仕様の底上げよりも、ターゲットを明確化した集中的な付加価値化がポイントとなりそうだ。そのほか、他業種との連携なども含め、事業環境の変化に対応し新たな取り組みが重要であり、「23年はデベロッパー各社が新世代に向かって新しい業態への拡大・変革をスタートさせる元年となるのでは」と杉原副社長は結んだ。