

トータルブレイン①

邸点観測

2023年前半戦の首都圏
マンション市場▲全
③回
▼回

郊外市場、慎重に見極めを

前回に続いて新築マンション市場と、さらに中古市場を分析する。今後、郊外の市場については慎重な取り組みが必要かもしれない。

販売はスローダウン。価格などの上昇が売れ行きスピードの低下につながっている。

販売は「好調」、前年までの供給ペース・年間2500戸前後から、23年

予想は年間1800戸程度と少なめだ。23年に入り、単価は前年比18%アップの263万1000円。価格は同14%アップの5160万円台へと

成約単価を見ると、割安だった千葉県と利便性良好な23

供給はこれまでの年間35万戸前後から、23年予想で年間3000戸程度とやや少なめだ。以前、100万円台後半をキープしていった単価は、23年に240万5000円まで上昇。価格は5000円前半から25%上昇、価格も6716万円と一気に高騰化が進む。「好調」は70%から40%へ減少、「苦戦」はゼロから30%に拡大

23年の供給予想は年間2750戸程度と低迷。単価は250万円台、価格は5000万円前後でいずれも頭打ち感がある。売れ行きは「好調」

9%「ますます」43%「苦戦」48%で、前年よりベースダウンしている。単価上昇とともに30~50平方m台の商品が増加。コンパクト化・グロス圧縮化が進む。

千葉県と利便性良好な23区の単価上昇率が30~31%となり、特に郊外一次取得専用マンション市場において、販売スピードが低下してきた。22年にデベロッパーが抱えていた四つの不安要素①建築費の高騰②地価の上昇③住宅ローン金利の上昇④物価高騰

突入している。好調率は22%まで低下した。

参考

23年前半は、▽販売戸数は

事業の収支を圧迫、土地代も相変わらずの売り手市場だ。

郊外では売り値が顧客の購入体力の上限に近づいており、顧客の購入マインドも低下し、市場の先行き不透明感がさらに強まつた。

一般的な郊外一次取得専用マンションは、グロス価格で500万円(4000万円台後半)・単価250万円であり、現在の建築費などから、郊外での事業化は厳しくなってきた。

(おわり)

前半戦のエリア別
マンション市場・下
◎川崎市

近年の供給ペース年間1500~2500戸から、2023年予想は年間850戸程度へ激減。一方、23年の坪単価は336万7000円でコロナ禍前から25%上昇、価格も6716万円と一気に高騰化が進む。「好調」は70%から40%へ減少、「苦戦」はゼロから30%に拡大

◎神奈川県央・湘南地区
前年までの供給ペース・年間2500戸前後から、23年予想は年間1800戸程度と少なめだ。23年に入り、単価は前年比18%アップの263万1000円。価格は同14%アップの5160万円台へと

大幅に上昇した。価格が上昇しているにもかかわらず、供給が減少したことで競合が少なく需要バランスが良好なため、立地評価の高い販売好調事例が増加している。

埼玉県の上昇率は25~28%と高く、都内市町村・神奈川県は、新築の供給減につれて存在感が増しているものの、価格の上昇に伴い成約はベースダウンし、在庫件数が22年から上昇し、500万円台に増加傾向に変化している。