

トータルブレインの

マツクヨク

最前線

首都圏の23年市場総括と24年展望(上)

トータルブレインはこのほど、「23年首都圏マンション市場総括及び24年の課題と展望」と題したレポートをまとめた。2回に分けて紹介する。

1回目は23年の市場総括。同レポートによると、前年から

の上昇で物件価格は10%近く上昇。その影響でハイグレード以外の市場では売れ行きの減速感が感じられ、特にコロナ特需で販売が好転していた郊外マーケットでは、販売にブレーキが掛かり始めた年だった。

供給、大幅に減少

供給戸数については、23年は2万6886戸（22年比9・1%減）で2年連続の大幅減。91〜92年のバブル崩壊直後の供給ボリュームと同程度の低水準だった。エリア別で見ると、東京23区は22年比10・3%増だったが、東京都下、神奈川、埼玉、千葉はいずれも減少した。22年は供給が郊外にシフトしていたが、23年は一気に都心回帰となった。

価格10%アップ、郊外は販売にブレーキ

また、価格（坪単価）については、首都圏平均が405万3000円（22年比28・9%増）の大幅上昇となった。港区の超大型マンション2物件の影響が大きい。東京23区（34・1%増）が全体を引き上げた。それ以外のエリアは、概ね5〜10%程度の上昇が見られた。一方、売れ行きとしては23年の平均初月契約率は70・3%で、22年とほぼ同水準となり、「販売はますます」の状況だった。同レポートで

販売ペース抑え

は「売れる数だけを発売する」といったように売り出し戸数を絞っているため、70%台の契約率をキープできている。「販売ペースを抑えているため、急激な契約率低下は見られていないが、23年は郊外で販売の低下傾向が感じられる」と分析している。

価格上昇傾向の中、郊外・駅遠エリアは予算アップが難しい（価格許容力が低い）ため、立地の弱い価格勝負物件が、より価格上昇のマイナス影響を受け始めている様子が見え始めるという。間取りや面積帯シェアを見ると、価格上昇を背景に面積圧縮傾向が進んだ。30㎡台、50〜60㎡台のコンパクトクロス圧縮商品が増加した。