

2011年 首都圏マンション市場を展望

トータルブレイン

マンション市場調査のトータルブレイン(久光龍彦社長)は、2011年首都圏マンション市場の展望をまとめた。11年の首都圏の供給戸数は4万8000戸、5万戸程度となる見通しで、10年実績(約4万4500戸)に対し5000戸程度の積み増しにとどまるとみている。中堅・中小デベロッパー向け融資は相変わらず厳しく、供給サイドのプレーヤーの数が減るまいとしないため、着工戸数も10年実績(約5万1000戸)に1〜2割増しの5万5000〜6万戸程度に落ちると予想する。10年の市場は、需給バランスの良さなどを理由に販売が好調に推移した。11年も引き続き需給バランスは良好な状態が続くとしながらも、長引く不況を背景に、顧客の購入条件はますます厳しくなるため、デベロッパーなど事業主にとっては非常に難しい年になりそうだという。

同社によると、11年のマンション販売は、価格面で弱含み品も、立地などでほかの商品

業界全体の本格回復へ

中堅・中小の復活が重要

みの展開になる。景気低迷の

影響で顧客の購入体力とマイ
ンドは低下傾向にあり、「買
い」から「様子見」に姿勢を
転換するケースが増えると懸
念する。1億円を超える高額

品を主に供給する中堅・中小
デベロッパーの復活が大きな
課題だと強調する。
同社によると、2000〜
06年ごろは、首都圏全体の
物件づくりが求められるとい
う。近年は自工率や環境対策

ると指摘する。
ベロップのシェアは5割前
後で推移した。
11年はエコ設備を備えるた
緑化などを取り入れている。

そもそも10年は、価格で勝
てたという割安物件の供給
が少なかつた。郊外エリアは、
建て売り住宅を供給するパワ
ービルダーの独り勝ちが続い
ている。11年も割安物件に対
するニーズはますます高まる
と予想し、一次取得者層が無
理なく買える2000万〜3
000万円台前半の商品の供
給が、需要喚起の上で重要に
なるとうみている。
さらに、中堅・中小デベロ
ップの復活の鍵は金融機関
との連携だと指摘する。
また、着工面では、ゼネ
ンが提示する見積金額の振
幅が大きくなっているとし
有利な支払い条件で工事を発
注するためにも、普段からな
るべく多くのゼネコンと付き
合っていくことが望ましいと指摘す
る。
10年は販売が持ち直した。
11年は供給するデベロッパー
の顔ぶれや価格帯、商品企画
など、販売以外の面で今後の
市場の方向性を占む重要な年

商品で約1億7000万円の商品を供給する必要がある。給戸数は倍増の中堅・中小デベ