

トータルブレイン

価格設定はこれまで 以上に慎重な姿勢で

コンパクトマンション市場の現状解説

コンパクト商品の価格設定には、今まで以上に慎重な姿勢が求められる。

コンパクトマンション市場で販売に苦戦する物件が目立つようになったと指摘する。業界ではコンパクトマンションが供給過剰になり、需給バランス崩壊を懸念する声も

聞かれるという。久光社長はコンパクトマンションを平均専有面積30〜50平方メートルの商品と定義した上で、「需給バランスは悪化している」と話す。

大手デベロッパーが積極的に参入していることで事業者数が増えているように感じる。しかし、同社によると、大手デベの供給が多くなるとともに、中堅中小デベの供給は少なくなる傾向にある。顔触れが入れ替わっ

たと指摘する。2010年の供給戸数は5920戸で、ボリュームはピークだった03〜04年ごろの5〜6割に落ちているという。また、販売率はピーク時よりも60%台で、目立った差はないと分析する。

好不調を分ける要因について同社は「需給バランスの長さ」、「価格と購入体力のマッチング」を挙げる。つまり、物件が立地する場所というポイントでの需給バランスを見極める必要があるのだという。

そしてターゲット層になる単独世帯は、晩婚化や未婚化の流れで増える傾向にあり、市場そのものは拡大しているともみる。また、市場に出た物件の3分の1が苦戦していることも事実。

コンパクト商品の価格設定については「高値にチャレンジできるジャンルではない(久光社長)。所得や雇用に不安を抱く現在の経済状況では、これまで以上に慎重な姿勢で価格を設定するべきだと指摘する。

コンパクト商品の価格設定には、今まで以上に慎重な姿勢が求められる。市場で販売に苦戦する物件が目立つようになったと指摘する。業界ではコンパクトマンションが供給過剰になり、需給バランス崩壊を懸念する声も聞かれるという。久光社長はコンパクトマンションを平均専有面積30〜50平方メートルの商品と定義した上で、「需給バランスは悪化している」と話す。

大手デベロッパーが積極的に参入していることで事業者数が増えているように感じる。しかし、同社によると、大手デベの供給が多くなるとともに、中堅中小デベの供給は少なくなる傾向にある。顔触れが入れ替わると指摘する。

2010年の供給戸数は5920戸で、ボリュームはピークだった03〜04年ごろの5〜6割に落ちているという。また、販売率はピーク時よりも60%台で、目立った差はないと分析する。

そしてターゲット層になる単独世帯は、晩婚化や未婚化の流れで増える傾向にあり、市場そのものは拡大しているともみる。また、市場に出た物件の3分の1が苦戦していることも事実。

コンパクト商品の価格設定については「高値にチャレンジできるジャンルではない(久光社長)。所得や雇用に不安を抱く現在の経済状況では、これまで以上に慎重な姿勢で価格を設定するべきだと指摘する。