

マンションの価格設定ではこれまで以上に慎重な判断が必要に。マンション市場調査のトータルブレイン(久光龍彦社長)によると、2013年の首都圏マンション市場では、デベロッパーが在庫をいかに圧縮するかといった販売が大きな鍵になる。大手デベによる寡占が進む中、中堅以下のデベにとって勝負の年になるといふ。

■市場に活気戻る

同社によると、13年1~2月の販売の動きは、多くのモデルルームで来場者数が増え「期待の持てるスタート」(久光社長)。

ただ購入にまで踏み切る顧客は少ないといふ。デベは金利先高観から販売を先送りするのも難しくなってきており、価格を慎重に判断する必要があると指摘する。

■中堅中小は勝負の年

市場では土地情報の収集力、資金力といった面で大手デベが優位な状況に変わりはない。久

2013年の首都圏マンション市場を展望

トータルブレイン 久光龍彦氏

光社長は中堅中小デベの事業見通しについて「大手と同じ動きをして勝てない」と前置きした上で「ターゲットを明確にする必要がある」と話す。供給対象を明確にできているデベは意外に少ないという。

また大手デベに対抗するには立地と価格をポイントに挙げる。立地条件で劣る場合は相当の割安感が必要になるとみて

ある。またゼネコンの最大の心配事は職人の確保問題。竣工・引き渡し時期が集中するため、工事の追込み時期が重なり、「人外に少ない」という。

同社によると、13年の首都圏建築費をいかに下げるかは公共投資に力点を置いた「アベノミクス」政策の影響で建築費用が再上昇する局面を迎えていく。建築費の高値水準が続くと、郊外で一次取得者向け割安商品を供給するのは難しくなるといふ。

■建築費をいかに下げるか
公共投資に力点を置いた「アベノミクス」政策の影響で建築費用が再上昇する局面を迎えていく。建築費の高値水準が続くと、郊外で一次取得者向け割安商品を供給するのは難しくなるといふ。

手不足に拍車を掛ける(久光社長)。着工をゼネコンが人繰りしやすい時期に合わせることで工事金額を抑えることが可能になると指摘する。

ささらに久光社長は発注する際にゼネコンに提出を求める「概算見積もり」に疑問を呈する。デベは見積もり合わせを數度にわたって徹底するが、ゼネコン

価格設定では慎重に判断を

手不足に拍車を掛ける(久光社長)。着工をゼネコンが人繰りしやすい時期に合わせることで工事金額を抑えることが可能になると指摘する。

ささらに久光社長は発注する際にゼネコンに提出を求める「概算見積もり」に疑問を呈する。デベは見積もり合わせを數度に

に△着工・引き渡しはゼネコンには核算であつてもかなりの負担になる。こうしたコストも結果的には工事金額に付加されるため、入札の効率化が必要だといふ。

■販売は回復へ

マニション供給戸数は5万戸台に回復する見通し。手持ち在庫に抱えるデベと賣い時感高まる顧客の思惑が一致する傾向が強