

トータルブレインの

マツダ 前線

首都圏市場、17年総括と18年課題と展望 ①

マンションコンサルティングのトータルブレインのレポート「17年首都圏マンション市場動向総括と、18年の課題と展望」の2回目。同レポートでは18年はマーケットの潮目が変わる年と位置付けており、その1つとして郊外市場の回復を挙げている。販売価格が大幅に低下し、それに伴い売れ行きが好転。供給ペースが上がり販売戸数も増加するとしている。きつかけとなるのが消費増税と金利先高感だ。

同レポートによると、郊

外一次取得者向け商品の売れる価格は、グロスで3500万〜3600万円までのため、現在の3000万円台後半〜4000万円台前半の商品は売れる価格まで調整しての販売を強いられるという。そのポイントとなるのが消費増税。郊外商品は建物比率が高いため、65%を建物とすると、3500万円の商品で2%の税率アップが50万円近い負担増となる。そのため郊外の販売現場では、消費増税の駆け込み需要を最大限生かすため、あおり営業が行われると予測。特に、引き上げ前の税率が適用される19年3月までの契約に向けて、今秋以降は加速すると見る。

そして、もう一つのポイントである住宅ローン金利について。史上最低水準の中、メガバンクグループが住宅ローン事業の不採算性を理由

18年予測、郊外市場が回復

に、同事業の縮小・撤廃を発表したこともあり、今後は政策的に住宅ローン金利の利上げが行われる可能性は少ないという。

同レポートでは、消費増税後の郊外マーケットは反動による冷え込みで相当厳しい局面を迎えると考えられるため、「18年春先からの1年間は、ディベロッパーは『消費増税』+『金利の先高感』この2つのあおり効果を活用して在庫のめど付けに全力投球の年になる」としている。

また、18年の潮目変化として、こうした新築の価格低下のあおりを受けるのが、郊外の中古マンションと建売戸建て市場だという。近年、中古マンションや建売戸建て市場に流れていた郊外一次取得者層が、新築マンションの価格が低下すると、そちらに回帰する動きになると予測。郊外の中古マンションリノベ事業や建売事業は、新築マンションの価格低下による競争力の回復を意識する必要があるとしている。