

トータルブレインの マンション 最前線

コロナ禍が市場に与える影響は？（後編）

トータルブレインが、コロナ禍がマンション市場に与える影響（首都圏）を考察したレポートの2回目。コロナ禍からの回復時期や供給エリア変化の可能性について、次のように分析している。

「08年のリーマンショック後は、東日本大震災が発生した影響もあり、12年末の株価上昇局面まで回復に4年の期間を要した。今回のコロナショックは疫病に端を発した経済恐慌であり、金融恐慌だったリーマンショックとの単純比較はできないが、年内いっばい程度は現状の厳しい経済状況が続くと仮定すれば、マーケットに対するダメージは相当深

い傷になると思われる。おそらく今後2、3年程度は景気の低迷が続き、マンション市場においてもその間は低水準の状況が予想される」

「分譲価格に関しては大きく下げられる余地はないが、都内都心で10～15%、郊外部で5～10%程度が低下していき、今後数年間はこの水準が続くのではないか。マンション市場の本格的な反転上昇は、おそらく3、4年先になるのではないか」

「ただ、一次取得者向け・実需向けについては一定程度のニーズがあり、近年の良好な需給バランスと今後の適正な価格水準への調整によって安定的なマーケットとして早期の市場回復が期待できる。20年は供給が2万戸前後という大幅減が予想されるが、21年には再び3万戸台に回復すると予想される。しかし、近

年の3万戸台の供給エリアが都内・都心シフトであったのに対し、21年以降は郊外での供給が回復することも考えられる。一次取得者層のニーズがたまってきており、好立地が前提とはなるが、郊外部での用地供給の増加と共に価格調整が進めば郊外でのマンション事業が今後再び増加する可能性がある」

本格的な反転上昇は3、4年先に

市場規模5割以下に

最後にレポートでは、コロナショックの影響のまとめとして、マイナスとプラスの両面があると述べている。

マイナス面は、今年の分譲マンションマーケット規模は昨年の6割、近年の5割以下となる可能性が高く、瞬間的には全ディベロッパー（以下、デベ）にとつて大きな逆風となること。また、昨年、同市場をけん引していたハイグレード商品や収益商品など、ファミリーマンション事業の落ち込みをカバーしていたジャンルが失速。秋以降は販売価格の低下も予想され、デベの収益を圧迫する

金融機関が不動産に対する融資を縮めてくることが予想され、事業資金の確保もデベにとつて喫緊の課題となる。

終息後は実需向け改善

ただ、短期的にはこうした厳しいマイナス要素が襲い掛かってくるが、そこを乗り越えれば仕入れ・販売の両方でプラス面が期待できるといふ。例えばマンション用地の売り物増加や用地取得競争の減少などがある。

更に、コロナショック終息後は、2年以上続く供給大幅減による需給の大幅な改善や販売価格の調整により、実需をターゲットにした市場が一気に改善する可能性が高いという。ただ、ハイグレード商品や収益商品は、実体経済の本格的な回復と株価の再上昇が始まらないと難しい模様。そして、「デベはコロナショックのマイナスをうまく乗り越え、秋から年明け以降に巡ってくるチャンスをしっかりつかみ、来春以降反転攻勢していくための準備と対応が必要」としている。