

SPECIAL REPORT

特集レポート

早分かりQ&A

首都圏・近畿圏 分譲マンション市場動向

2008年の総括と
2009年の見通し

2008 ▶ 2009



Q 2008年の近畿圏市場は?

A 新規供給戸数は2万2,744戸と前年比24.7%減。首都圏同様、新規プロジェクト数は減少し、大規模物件・超高層物件の供給戸数が減り、1回当たりの発売戸数は小規模化。主要地域すべてで供給は減り、大阪市では中央区、西区などでの供給減が顕著に。初月販売率は60.4%に低下。厳しい販売状況の中、在庫は高水準で推移し、増加傾向。近畿圏全体の平均分譲単価は476千円/㎡、平均価格は平均面積の拡大もあり3,513万円に上昇した。

Q 2008年の首都圏市場は?

A 新規供給戸数は15年ぶりに4万戸台に減少。新規プロジェクトの大幅減に加え、1回当たりの発売戸数も小規模に。また、大規模物件、超高層物件の供給も大幅減。地域別では、都心部・郊外部共に大幅減。販売状況も厳しく、初月販売率は70%を下回った。在庫調整の遅れもあり、分譲中の戸数、完成在庫共に高水準で推移。平均分譲単価650千円/㎡、平均価格4,775万円と、いずれも前年を上回ったが一部エリアで分譲単価の調整も進む。

Q 2009年の市場予測は?

A 2009年首都圏の新規分譲マンション供給能力は6万戸以上だが、在庫販売が積極化するため、現実の新規供給戸数は4万8,000戸と判断。近畿圏は着工戸数が昨年、一昨年と減少、供給能力は低下し、2万4,000戸程度の供給となる見込み。買い控え継続の可能性は強いが、潜在的住宅需要や、住宅ローン減税などのプラス要因もあり、価格調整の進捗次第で購入マインドの回復も期待できる。但し、マンションの魅力のアピールが不可欠である。

MARKET WATCHING 変わる街探検隊 第39回

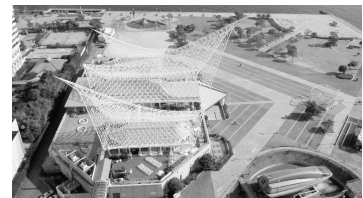
「デザイン都市・神戸」で新しい神戸の魅力づくり 神戸市

ファッション都市(1973年)、アーバンリゾート都市(1991年)などの都市像を掲げ、特色ある都市づくりを推進してきた神戸市。阪神・淡路大震災から復興を遂げつつあるが、社会情勢などの変化から新たな都市戦略を求められ、2007年春から「デザイン都市・神戸」を推進している。



兵庫県立美術館などが建設された、HAT神戸

同年秋には、第1回「神戸ビエンナーレ2007」を開催。翌年10月にユネスコのデザイン都市に認定され、今秋には第2回「神戸ビエンナーレ2009」を開催予定である。



神戸ビエンナーレの会場となるメリケンパーク

HOT ANGLE 2009 寄稿

家計の資産と負債のパラダイム転換

独立行政法人住宅金融支援機構 住宅総合調査室 松家 真一 氏

住宅市場は、当面、拡大は見込み難い状況にあるが、住宅取得を巡る環境は必ずしも悪い材料ばかりではない。多様な住まい方ニーズの顕在化の可能性とそれらへの対応が、新たなビジネスチャンスでもある。しかし、貯蓄額の低下に加え、親世代の住宅資金援助は慎重化が進み、20歳台の持家率や住宅ローンのある世帯数は低下した。消費マインドの落込みは、住宅取得の大きな足枷であるが、資産として住宅を捉える視座に転換できれば家計の資産分散の新たな枠組みにつながる。超低金利下の今こそ、長期固定金利商品で住宅ローン返済終了までの負債を一旦確定させ、将来の不確実な事象に備えるという選択も一考に値する時代であると言える。これは資産としての住宅を活用した家計の資産と負債を巡るパラダイム転換に向けた条件整備としても有益な側面があると期待できる。



DATA FILE

データファイル
2008年12月
首都圏・近畿圏の
マンション
市場動向

首都圏

新規供給戸数	6,696戸	(前年同月比) △18.2%
初月販売率	61.9%	(前年同月比) 2.6ポイント
平均価格	4,281万円	(前月比) △14.7%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	593千円 [1,960千円]	(前月比) △12.8%

近畿圏

新規供給戸数	2,013戸	(前年同月比) △30.4%
初月販売率	59.4%	(前年同月比) △11.0ポイント
平均価格	3,014万円	(前月比) △13.6%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	451千円 [1,490千円]	(前月比) △6.8%