

週目点

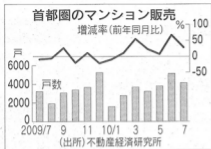


早稲田大学教授
川本 裕子

不動産経済研究所は14日、8月の首都圏と近畿圏のマンション販売動向を発表する。

7月の首都圏の発売戸数は前年同月比で28%増の4128戸と、6カ月連続のプラスとなった。契約率も78・2%と好調だ。近畿圏も発売戸数は53%増えた。2008年秋の金融危機後に大きく落ち込んでいたが、値ごろ感から売れ行きが回復してきている。

首都圏の1戸当たり平均単価は2年前より約1割下がった。投資用ではなく、実際に住む需要が増えたようだ。住宅ローン金利の低下も利用者の購入を後押しし、当面は底



▶ 8月のマンション販売動向(14日)

当面は底堅い動きに

堅い動きが続くとの見方が多い。

首都圏の新規発売戸数は09年、17年ぶりに4万戸を割った。10年は増加に転じるだろう。ただ少子高齢化が進み、中長期的には、新設住宅着工戸数とともに減少傾向が続くことが予想される。

こうした社会の変化を踏まえると、今後は中古住宅に注目が集まるのは自然の流れだ。郊外の広い一戸建てに夫婦で住む高齢者が、自宅を子育て世帯に賃貸して、自らは都心部の小型マンションを借りて住むなど、ライフサイクルに応じて容易に住み替えられる中古住宅の売買・賃貸市場を育成すべきだろう。

そのためには住宅の資産価値を評価し、価値を維持するサービスやシステムなどのインフラ整備が欠かせない。住み替え需要が増えれば、家具や電気製品などの買い替え需要も生み、新たな成長の源にもなる。高齢化時代の経済成長には既存の資産を活用する知恵が求められる。