

最新の不動産市場と今後の展望

コロナ禍で変化した市場の実態と留意点

不動産市況アナリスト 幸田 昌則

本日、お伝えすること

- I. 最新の市場動向
- II. 今後の市場予測
- III. これからの視点

I. 最新の市場動向

(1) コロナ禍が住宅特需を生み、 投資を活性化

A. 働き方の変化

B. 暮らし方の変化

C. 格差社会の進行(所得・資産)

I. 最新の市場動向

(1) コロナ禍が住宅特需を生み、 投資を活性化

A. 働き方の変化

- 住宅特需の発生とウッドショック
- 住宅ニーズの変化(立地と広さ)
- オフィス需要の縮小

I. 最新の市場動向

(1) コロナ禍が住宅特需を生み、
投資を活性化

B. 暮らし方の変化

- 在宅時間の長期化
- 店舗需要の縮小
- 物流施設の需要が急拡大

I. 最新の市場動向

(1) コロナ禍が住宅特需を生み、
投資を活性化

C. 格差社会の進行(所得・資産)

- 投資が活発化
- 価格と価値

I. 最新の市場動向

(2) コロナ禍でも社会構造の変化は進行

A. 超高齢化社会

- 老後の生活、資金確保
- 建物の老朽化

B. 人口の大都市集中と少人数世帯の増加

- 住宅ニーズの変化
- 地域、地点の価格差拡大

I. 最新の市場動向

(3) 超低金利が続いている

- 不動産の魅力が増す

I. 最新の市場動向

(4) 地価動向

A. 土地需要は旺盛で品薄に

B. 上昇から、ピークアウトへ

Ⅱ. 今後の市場予測

－ 超低金利の下支えは続く

(1) 価格、賃料の調整期へ

- 市場の在庫は緩やかに増加
- 収益性の低下
- 購買力の低下

Ⅱ. 今後の市場予測

— 超低金利の下支えは続く

(2) デジタル社会の進行が市場を変える

- スペース(空間)と時間をゼロに

Ⅱ. 今後の市場予測

— 超低金利の下支えは続く

(3) 投資・節税への関心は続く
(富裕層・企業経営者)

Ⅱ. 今後の市場予測

— 超低金利の下支えは続く

(4) 建築資材・住設機器の価格上昇

Ⅲ. これからの視点

(1) 住宅特需の終焉を認識

- 需要の一巡
- 価格の高騰

Ⅲ. これからの視点

(2) 金融情勢の変化を注視

- 金融機関の融資姿勢の変化
- 金利動向

Ⅲ. これからの視点

(3) 人生100年時代の到来。
相続・生存対策を