

## 「市場動向を知り、早めの空室対策を！」



2021年の繁忙期に向けて、早めの準備が必要です。業界ニュースでは、コロナ禍での人気設備ランキングをご紹介しましたが、オーナー様それぞれの物件の立地、間取り等によって、入居者ターゲットは大きく変わります。これから起こる入居者動向を抑え、いち早く満室経営に向けた対策を打っていきましょう。

## 2020年、想定される入居者動向

### 有効求人倍率の推移

出典：一般職業紹介状況（職業安定業務統計）厚生労働省



日本市場はコロナ禍より少し前から、不況期に突入していると言われています。2021年の賃貸市場の繁忙期は、リーマンショック前後の状況とも重なるとも言われています。実際にどんなことが起こるのか、市場のデータをひも解きながら説明したいと思います。

### 【法人需要】

特徴的なのは、法人需要の減少です。左上の有効求人倍率の推移を見ていただくとわかってと思いますが、不況期には有効求人倍率が下がり、法人関連の賃貸反響が減る傾向が出てきます。

### 【学生需要】

不況期には、学生の「自宅通学者比率」が上がっているのがわかります。国公立はあまり影響を受けていませんが、私立に関しては年々「自宅通学者比率」が高まる中で、2021年の繁忙期も影響がありそうです。

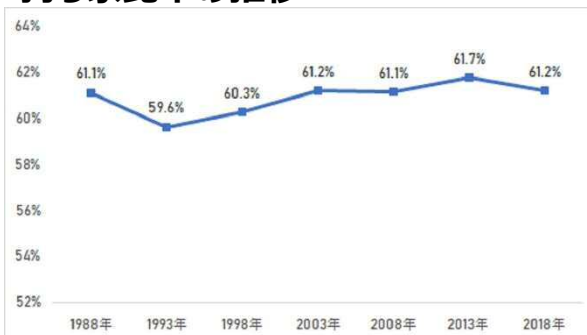
### 【購入などによる転居】

一般世帯の持ち家比率は、横ばいで不況期前後であまり変わっていません。既存の一般世帯ニーズは、ある程度堅調に推移していきそうです。



### 持ち家比率の推移

出典：日本学生支援機構



出典：総務省統計局

入居者のニーズは年々多少の変化はありますが、2021年はより大きな変化がありそうです。特にコロナ禍で、先が見えづらい賃貸市場の中で、この1月～4月の入居シーズンを満室への絶好の機会にするために、ぜひ事前の対応を強化していきましょう！