



50 m²以下の住宅が若者世代に人気のワケ

25歳以上～35歳以下の若者は50m²以下の狭い住宅に住んでいても問題ないと考えている割合が年々増えています。理由としては、買い替えに対する意識が変わってきました。一生に一回だけ家を建ててずっとその場所に住む」という考え方から「持ち家でも家族や経済状況によって買い替えしたい」「結婚して子供の人数が増えた時に広い家に移り住めばよい」といった意識に変わってきました。決して狭いスペースで満足しているのではなく、単身者や2人で住む分には50m²の狭い住まいでもライフスタイルの変化や家族が増えた場合、すぐに住替えてしまえば良いと考えている若者が増えており、今後の買い替え意識の動向の変化に注目する必要があるでしょう。

世帯収入や金融資産がまだ少ない若者の年齢では、広い持ち家を購入して高額のローンを支払うよりも、自分たちの趣味や老後の貯蓄を含めた将来設計からあえて狭い住居に住みたいと考えている層もある程度存在しているのでしょう。

狭いスペースの住居はその後どうするか・・・

若者世帯が住み終わり売りに出された物件はその後どんな使い道があるでしょうか。シニア世代で既に子供が独立、夫婦2人の生活では余ってしまう戸建て住宅を売り、コンパクト住宅を希望してしる人向けに営業をかけていく必要があるでしょう。

オランダの集合住宅では、シニア世代→～若い学生世代～シニア世代・・・といったように世代が循環して住む人がその都度入れ替わってくれるようにデザインやセンスの良い住宅を建てています。センスの良い物件は老若男女問わず、住みたい気持ちになることからこれらの住宅を考える上でセンス・感性を取り入れる必要があるでしょう。

住替えは当たり前の時代がやってくる

近年、日本でも住替えは珍しいことではなくなりました。

同じ場所に一生住むと考えるのではなく、ライフスタイルの変化によって世代別に住み場所を変えるように意識が変化しています。アメリカではライフスタイルに合わせて家を住み替えることが一般的で平均7年で家を住み替えると言われています。住替えが多いためインスペクションでの評価と性能評価があると価値が下がらない中古物件でも人気があります。又、中古物件の場合、前に住んでいた住民が住みやすいように改築や簡単な修繕作業を行っており、新築物件よりも住みやすいと人気も高いです。日本でもこのまま住替えや引っ越しが当たり前になってくれればアメリカのように中古物件でも価値が下がらずこれからくる空き家問題の解決になってくるかもしれません。

賃貸物件でも自由にリフォームが可能な従来とは違うアプローチをしている物件も増えています。

住替えだけでなく、若者世帯に向けて住宅を販売するにあたり、価格帯も重要になります。一般社団法人不動産流通経営協会の平成30年7月発表の資料では、住宅購入に対する考え方として、若者の約6割が「毎月の支払いが家賃と同じくらいで、広くなるなら持ち家の方が良いと思う(60.1%)」と考え、また、半数近くが「持ち家なら安心して老後が送れると思う(49.4%)」とも考えています。家賃を払い続けるより住宅ローンで月々の支払いが抑えられるのであれば、賃貸物件に住む若者でも戸建て住宅を購入するキッカケとして提案することができるのではないでしょうか。