

マカオ不動産市場調査レポート(2017年4月)

UDアセットバリュエーション株式会社

■ 経済概況

マカオ統計局の発表によると、2016年の実質GDP成長率は-2.1%で、3年連続のマイナス成長となった。但し、マイナス幅は2015年の-21.5%から大きく縮小しており、景気回復の兆しが伺える。

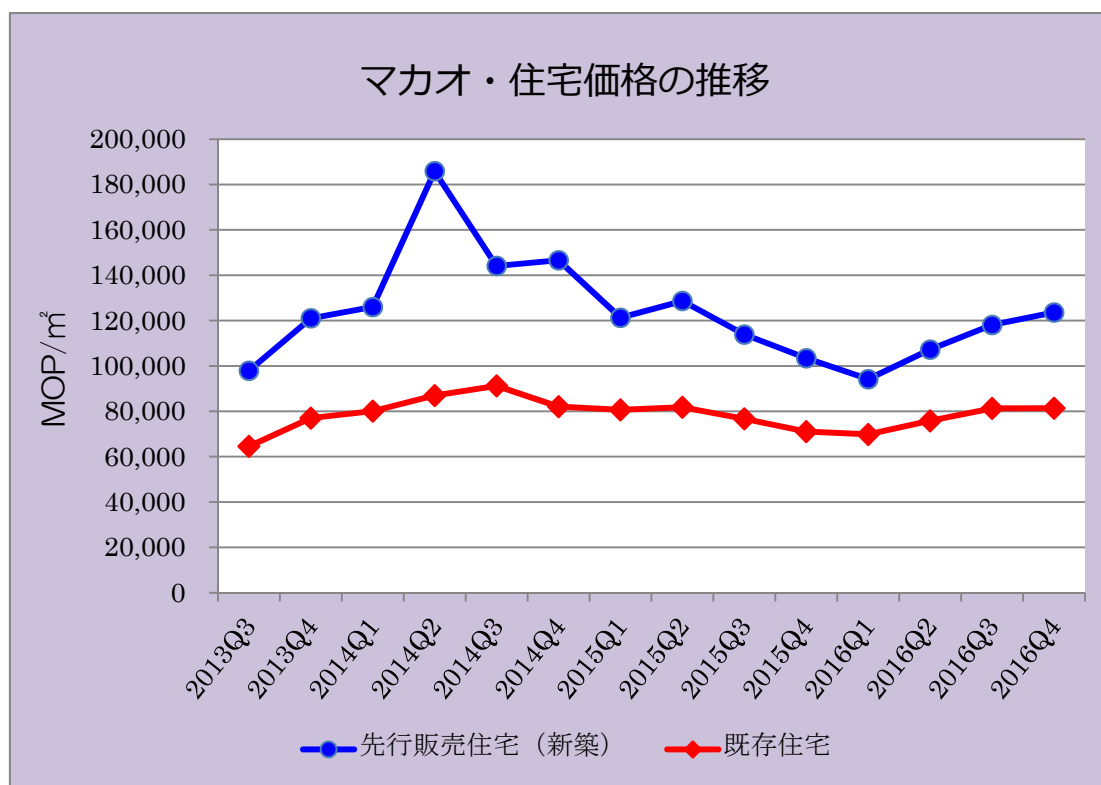
GDP成長率を四半期毎で見ると、2016年第2四半期には年率で-6.8%であったが、第3四半期には+4.4%、第4四半期には+7.0%とプラス成長となっており、経済は徐々に改善している。同年9月に統合型リゾート「パリジャンマカオ」が開業するなどによりカジノ産業が改善した事が主たる要因であり、博彩監察協調局の発表でもカジノ収入（Gross）は2016年8月に188億MOP（パタカ）で27ヶ月ぶりに対前年でプラスとなり、以後、2017年3月（212億MOP）まで8ヶ月連続で対前年比プラスが続いている。今後も暫くは、カジノ産業とサービス輸出の回復が続くと見られており、IMFもマカオの2017年の経済成長はプラスに転じると予測している。



データ出所：マカオ統計局発表値

■ 住宅用不動産市場の動向

マカオ統計局（Statistics and Census Service）の発表データによると、2013年第3四半期（Q3）から最新2016年第4四半期（Q4）までのマカオの新築住宅価格（先行販売価格）及び既存住宅価格の推移は以下のグラフの通りである。

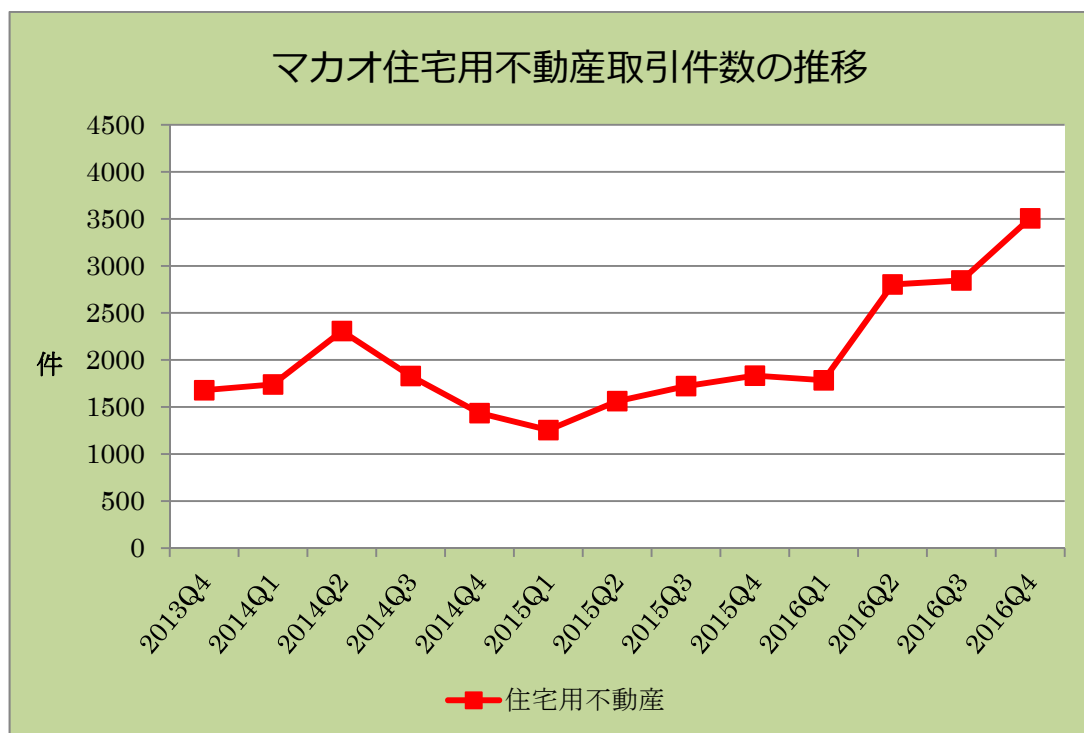


マカオの住宅価格は、長らく上昇を続けていたものの2014年夏頃をピークに下落に転じ、新築、既存（中古）ともに緩やかな下落傾向で推移していた。しかし、カジノ収入や外需が回復しはじめた2016年春頃から緩やかではあるが再び上昇に転じている。2016年第4四半期の住宅価格は、既存住宅で平均81,360MOP（パタカ）/m²、先行販売（新築）住宅で平均123,609MOP/m²（2017年4月時点・1MOP≒13.8円）となっている。

特に住宅用不動産の取引件数は、次ページのグラフの通り2014年夏のピーク時以後は若干落ち込んだものの、2016年Q2期から大きく伸びている。この住宅用不動産市場の回復基調は、2016年9月の統合型リゾート「パリジャンマカオ」の開業などによってカジノ収入やサービス輸出が改善し、住宅の投資意欲が下げ止まったこと等が要因であると考えられる。

マカオでは、新交通システム（マカオLRT）が工事の遅れによって営業開始が2019年以降になるものの、香港のランタオ島とマカオ及び広東省珠海市を結ぶ海上橋「港珠澳大橋」（全長35km）は2017～2018年供用開始の予定であり、今後も観光関連の開発等に

伴って不動産市場も安定感を増すと見られる。

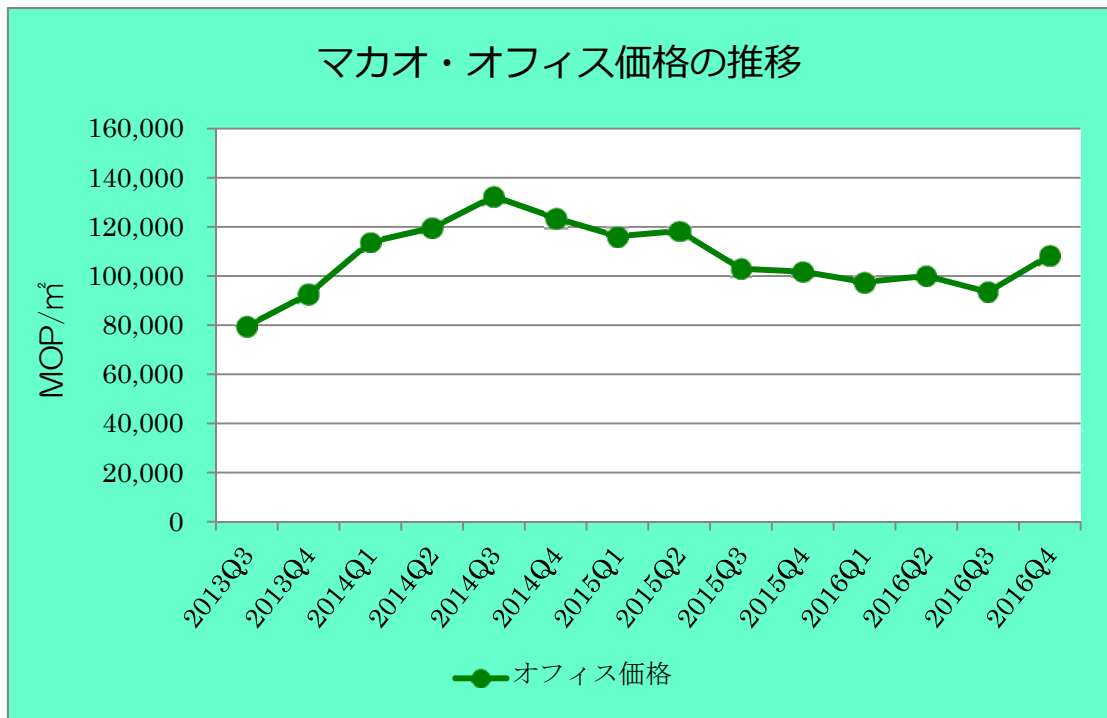


現在、以下の様な住宅物件の募集広告が出ている。

地区	物件名	面積	販売価格
澳門半島	君悅灣	169 m ²	14,690,000MOP (86,923MOP/m ²)
澳門半島	寰宇天下	155 m ²	13,800,000MOP (89,032MOP/m ²)
澳門半島	海名居	208 m ²	17,000,000MOP (81,731MOP/m ²)
氹仔島	濠庭都會	124 m ²	10,150,000MOP (81,855MOP/m ²)
氹仔島	皇族	174 m ²	11,000,000MOP (63,218MOP/m ²)
氹仔島	濠珀(第三座)	107 m ²	11,000,000MOP (102,804MOP/m ²)

■ 商業用不動産市場の動向

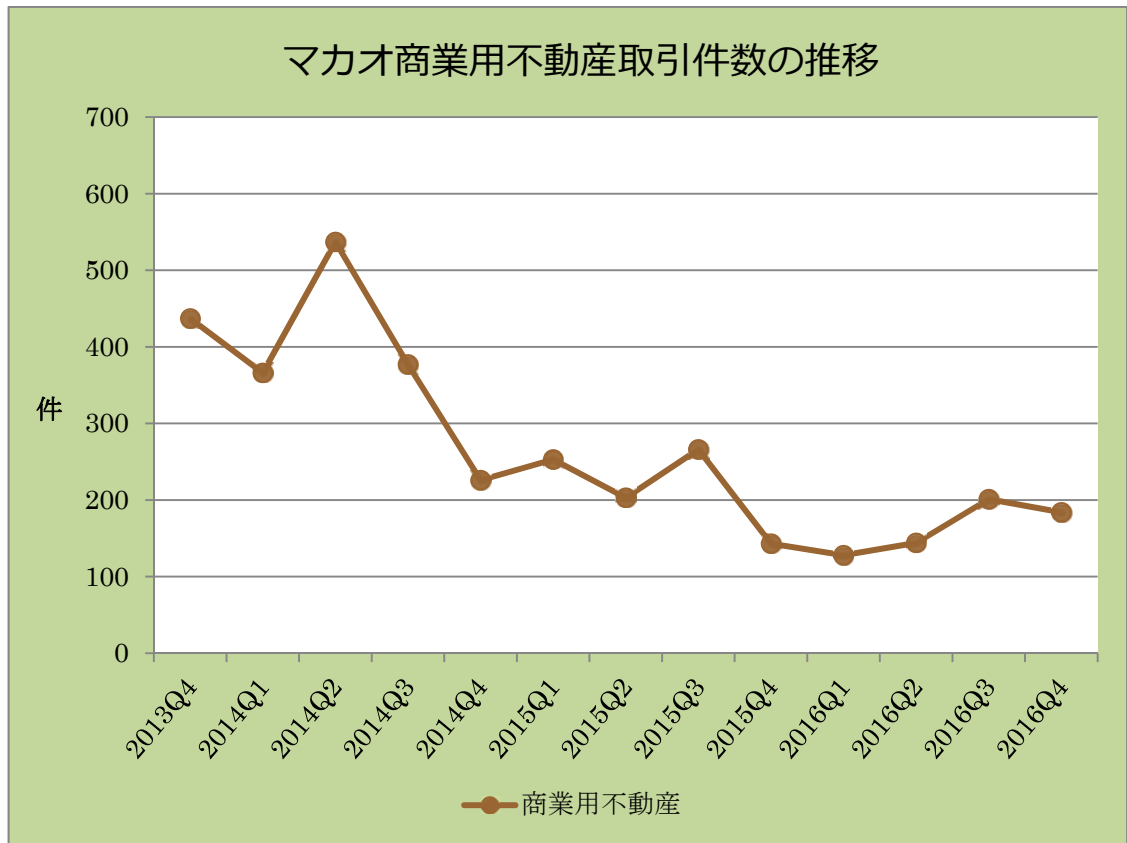
マカオ統計局（Statistics and Census Service）の発表データによると、2013年第3四半期（Q3）から最新2016年第4四半期（Q4）までのマカオのオフィス平均価格の推移は以下のグラフの通りである。



マカオのオフィス物件の取引価格は、住宅用不動産と同様に長らく上昇を続けていたものの2014年夏頃をピークに下落に転じた。前述の通り、住宅用不動産は2016年春頃から回復基調となっているが、オフィス物件は低迷が続いている。2016年第4四半期のオフィス取引価格は、平均108,397MOP/m²で、前期比ではプラスとなったが、依然としてピーク時（2014年Q3期）の132,380MOP/m²に比べて0.82の水準である。

マカオのカジノ収入やサービス輸出は改善しつつあるものの、これらは外需に依存しており、内需は低迷が続いている。そのため、民間企業の経費削減、リストラが続いており、オフィスの需要は弱含みが継続している状態である。店舗についても、内需が落ち込んでいることから、賃料も下落気味であり、不動産市場は低調となっている。

統計局の発表数値によると、商業用不動産（店舗、オフィス）の取引件数は、次ページのグラフの通り2014年Q2期の537件をピークとして、以後は落ち込みが続いており、現在もあまり回復の兆しは見えていない。2016年Q4期は184件と低水準であり、取引は活発とは言えない状態である。



マカオのカジノ産業は回復傾向にあり、投資対象としての人気が根強い住宅用不動産は徐々に市況が改善されてきているが、商業用不動産市場についての懸念材料は多い。内需の伸び悩みや、中国元の低迷によって中国本土からの来客による消費に不安定要素が見られるほか、香港と違ってマカオには良質な商業用不動産が少ないことも特徴としてあげられる。

今後の都市開発計画の推進、観光関連企業の業績改善や、良質な商業用不動産の建設・竣工などに期待が集まっている。



Wynn Macau



UD アセットバリュエーション株式会社