

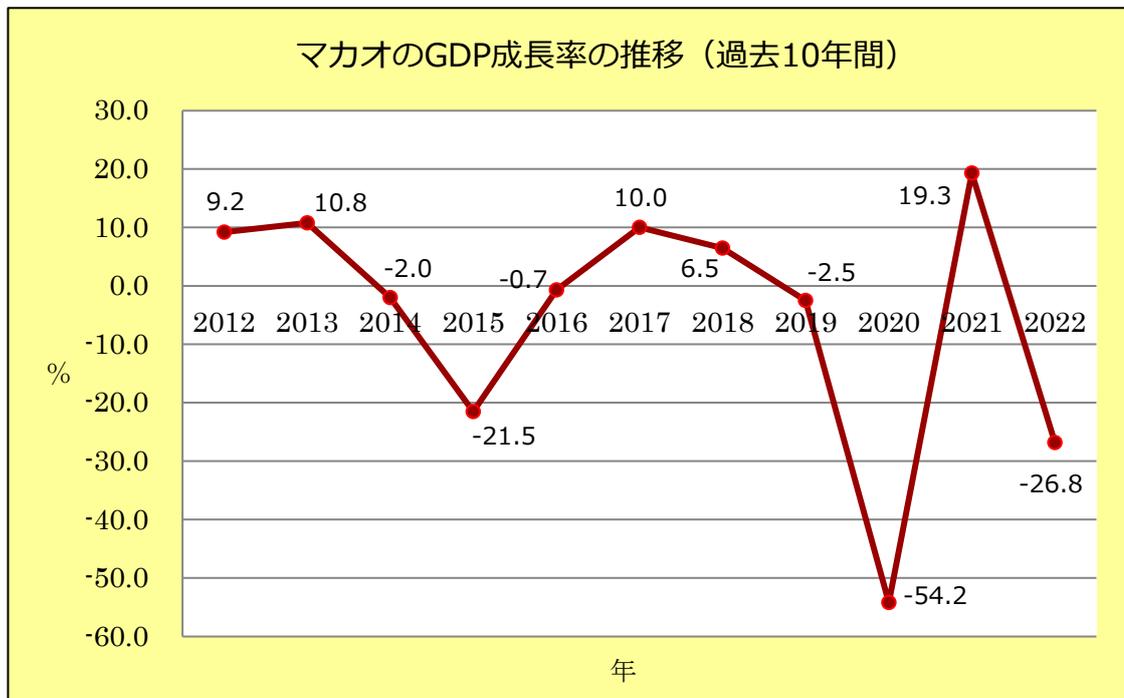
# マカオ不動産市場調査レポート(2023年5月)

UDアセットバリュエーション株式会社

## ■ 経済概況

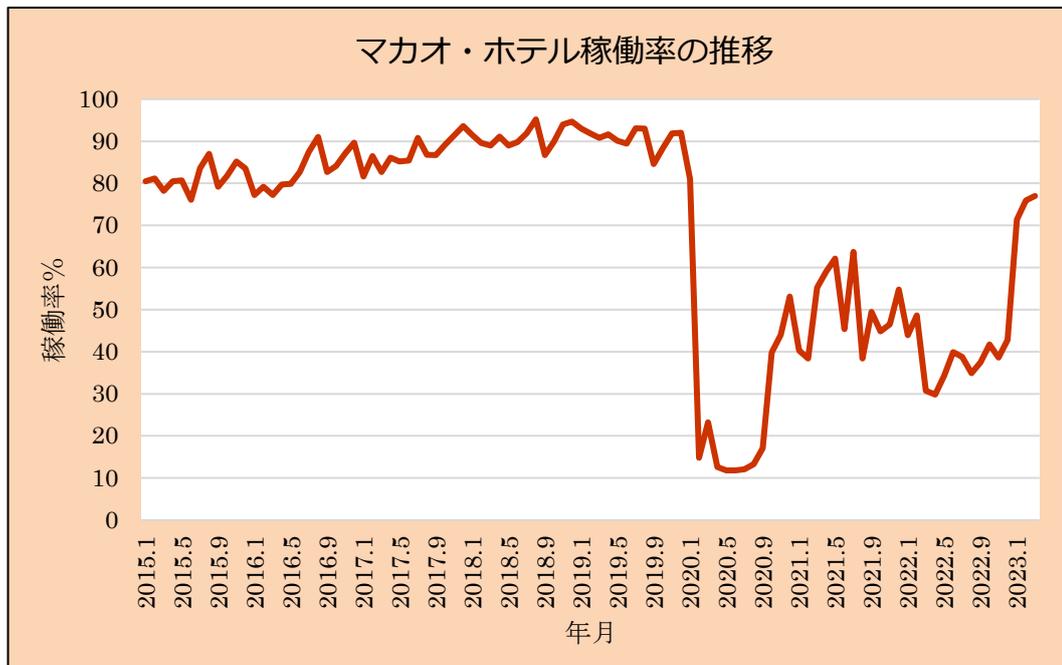
マカオ統計局の発表によると、2022年通期の実質GDP成長率は-26.8%で、2021年の+19.3%から大幅なマイナスに転じた結果となった。2020年が-54.2%であったから、コロナ禍で初年に次ぐマイナス成長である。

マカオ特別行政区政府は、新型コロナウイルス感染症の流行をうけて2020年2月にカジノ等の営業を停止し、3月に外国人の入境を禁止とするなど厳しい措置を実施した。同年8月から徐々に規制が緩和されたが、外国人の入境禁止措置は続けられたことから2020年のGDP成長率は大幅な下落を示した。2021年も新型コロナウイルス感染症の流行は続いたが、前年との比較では需要の改善が進み、通年で+19.3%のプラス成長となった。一方、マカオは中国本土と同じくゼロコロナ政策を続けたことから、2022年はコロナ変異株の流行が続いたことにより防疫措置の緩和が進まず、成長率は-26.8%と再び大幅な下落となった。



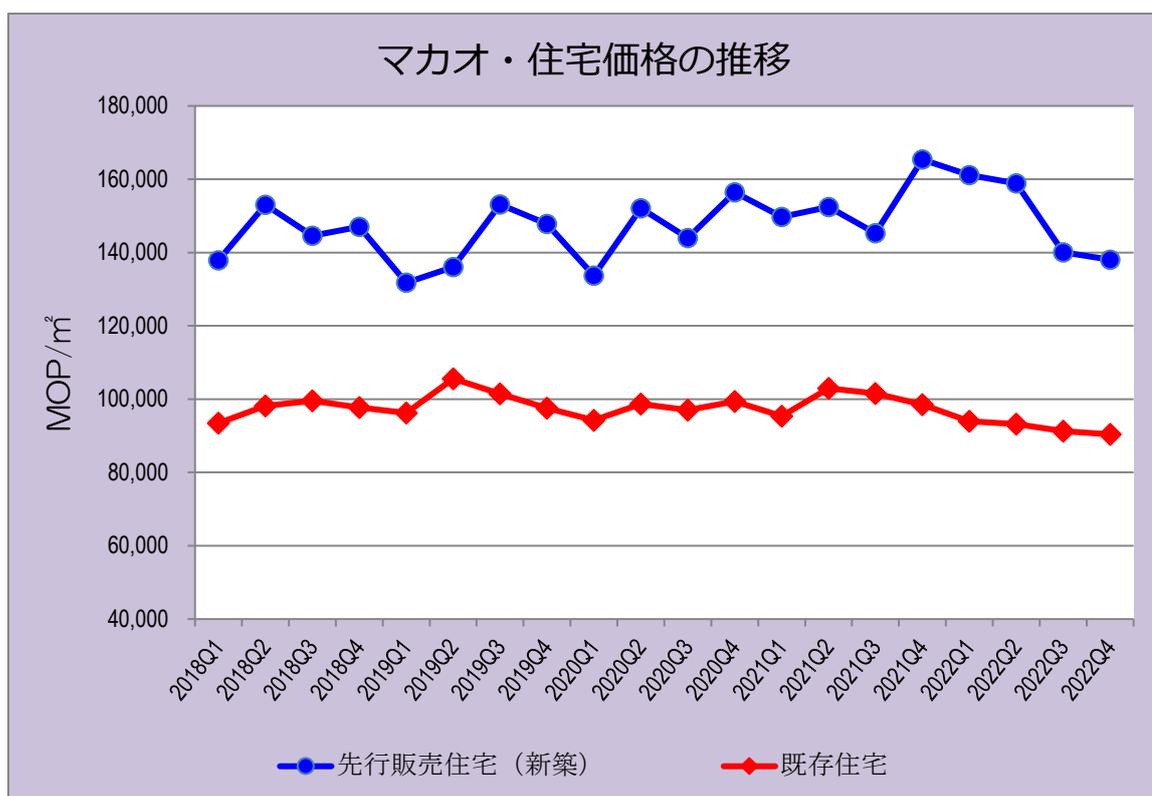
データ出所：マカオ統計局発表値

統計局発表のホテル稼働率の推移は以下のグラフの通りである。新型コロナ感染拡大が生じた2020年2月に前月の81.0%から14.8%へと急落し、その後徐々に改善するものの2022年は多くの月で40%を切るなど再び低迷している。しかし、2023年に入ってから3ヶ月連続で70%以上にまで回復しており、マカオ経済もようやく本格的な回復の兆しが伺える。



## ■ 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、2018年第1四半期（Q1）から最新2022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。



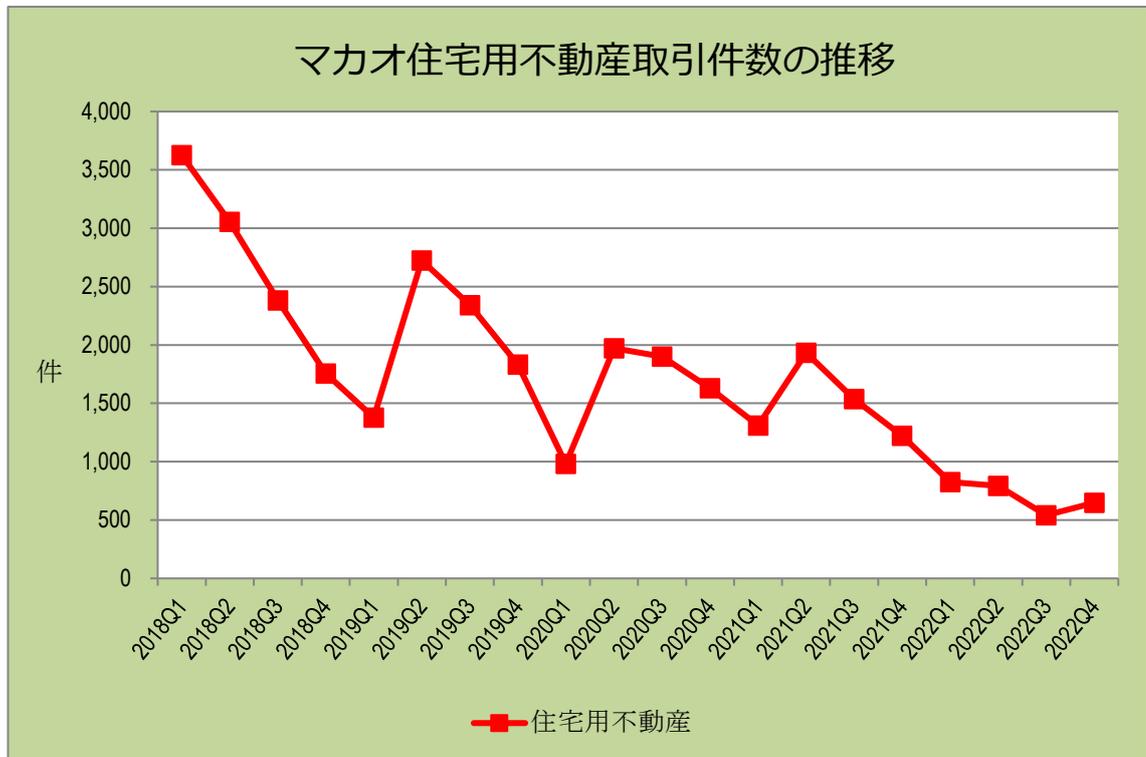
マカオの住宅価格は、2014年夏頃をピークとして新築、既存（中古）ともに約2年間は緩やかな下落傾向で推移していたが、カジノ収入や外需が回復しはじめた2016年春頃からは再び緩やかな上昇傾向となっていた。2016年第4四半期の住宅価格は、既存住宅で平均81,360MOP（パタカ）/m<sup>2</sup>、先行販売（新築）住宅で平均123,609MOP/m<sup>2</sup>であったが（2023年5月時点・1MOP≒16.8円）、2019年第4四半期には既存住宅で平均97,513MOP/m<sup>2</sup>、先行販売住宅で平均147,805MOP/m<sup>2</sup>に達し、3年間でそれぞれ+19.9%、+19.6%の上昇となっている。

コロナ禍に入ってから住宅価格は暫く緩やかな上昇が続き、既存住宅は2021年第2四半期（102,928MOP/m<sup>2</sup>）に、先行販売価格は2021年第4四半期（165,374MOP/m<sup>2</sup>）にそれぞれピークを記録した。しかし、2022年はゼロコロナ政策による厳しい各種制限によって住宅需要は落ち込み、下落に転じている。

住宅用不動産の取引件数は、次ページのグラフの通りで、コロナ禍始期の2020年第1

四半期こそ 981 件と落ち込んだものの、暫くは 1,500~2,000 件のレンジで推移していたが、2022 年に入ると 1,000 件を切り、年間を通じて低迷していたことが分かる。

2023 年に入ってから、ゼロコロナ政策の終了とともにインバウンド需要も回復しつつあり、今後は住宅用不動産市場も安定感を取り戻すと予測される。

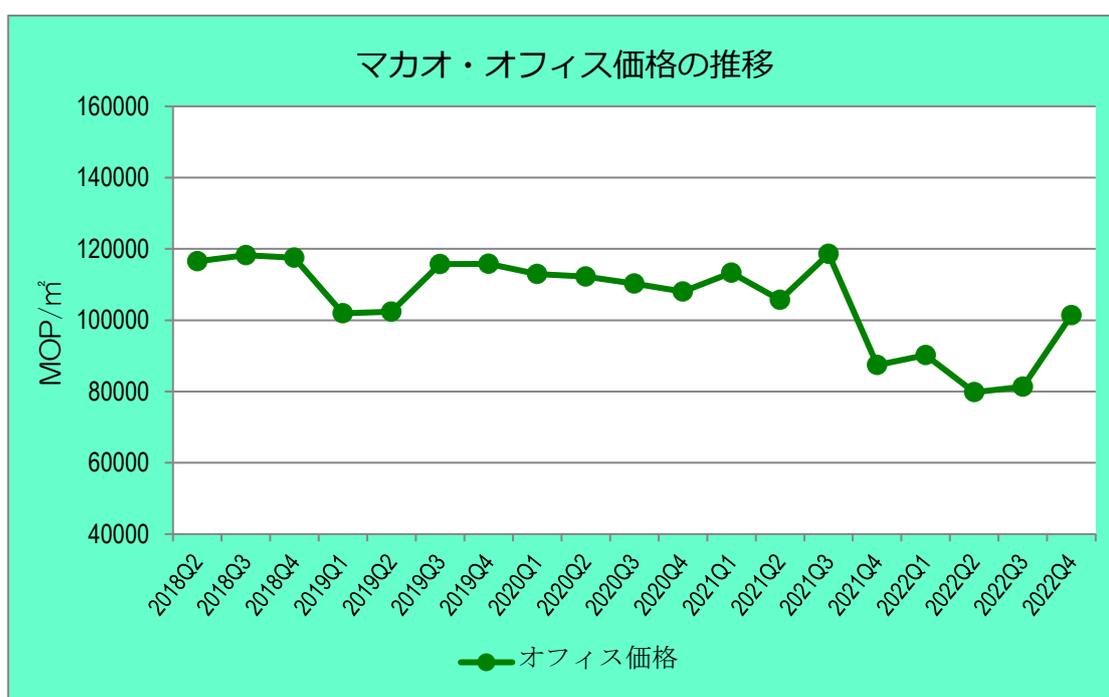


現在、以下の様な住宅物件の募集広告が出ている。

地区	物件名	面積	販売価格
澳門半島	君悅灣	110 m <sup>2</sup>	15,240,000MOP (138,670MOP/m <sup>2</sup> )
澳門半島	寰宇天下	108 m <sup>2</sup>	12,150,000MOP (112,940MOP/m <sup>2</sup> )
澳門半島	海天居	49 m <sup>2</sup>	7,500,000MOP (152,040MOP/m <sup>2</sup> )
氹仔島	濠庭都會	74 m <sup>2</sup>	9,060,000MOP (122,660MOP/m <sup>2</sup> )
氹仔島	皇族	115 m <sup>2</sup>	13,700,000MOP (119,600MOP/m <sup>2</sup> )
氹仔島	濠珀	70 m <sup>2</sup>	9,890,000MOP (140,620MOP/m <sup>2</sup> )

## ■ 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、2018年第2四半期（Q2）から最新2022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2014年夏頃をピークに下落に転じ、2016年後半から緩やかに回復基調で推移してきたが、コロナ禍始期の2020年前半から需要は低迷し、価格の下落が続いている。特にゼロコロナ政策の影響は大きく、2021年第4四半期から1年間は100,000MOP/m<sup>2</sup>を切り、低迷が続いた。2022年第2四半期が最も低く79,798MOP/m<sup>2</sup>で、ピーク時（2014年Q3期）の132,380MOP/m<sup>2</sup>に比べて0.60の低水準まで落ち込んだ。

マカオのカジノ収入やサービス輸出は外需に依存しており、内需が伸び悩んでいるため商業用不動産の市場はコロナ禍前から総じて軟調であった。2016年後半からは緩やかに回復し、港珠澳大橋の開通（2018年10月）などもあって期待感も高まっていたが、コロナ禍に入ってからはいよいよ明確に需要は弱含みとなっている。

2023年に入ってから、ゼロコロナ政策の終了もあってインバウンド需要も回復しつつあり、ホテル稼働率が70%台へと回復するなど、今後は商業用不動産市場の安定化が期待される。



UD アセットバリュエーション株式会社