

澳門房地產市場快訊

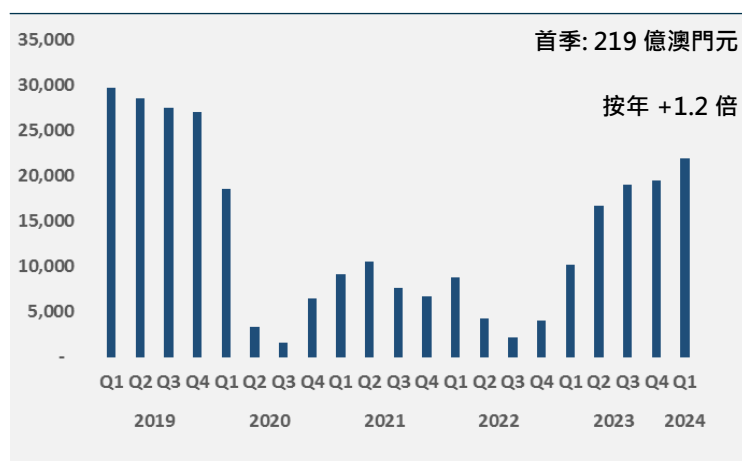
威格斯研究部 2024 年 05 月

VIGERS
威格斯

澳門經濟復甦動力強勁

博彩收入與旅客入境同步反彈

幸運博彩收入(百萬澳門元)



資料來源: 澳門統計暨普查局及威格斯研究部

多元規劃促企業加大投資

自去年放寬通關後，澳門經濟已穩步復甦，2024 年第 1 季澳門本地生產總值(GDP)錄得實質增長 25.7%，已回復至 2019 年同期的 87%。重要經濟支柱的博彩業持續復甦，帶動今年第 1 季澳門博彩稅收達 219 億澳門元(下同) 按年升 1.16 倍，相當於政府全年博彩稅收入預算 836 億元的 26%。單計 3 月，博彩稅收入為 71.3 億元，較去年同期的 40.2 億元增長 77%。

不過，澳門政府近年來積極推動經濟適度多元發展，減少對純賭博業務的依賴。澳門政府預期，至 2028 年博彩業佔 GDP 將逐步降至四成，而非博彩元素比重約佔六成，並確立了以會展、旅遊、金融、科技創新等為重點的發展方向。

旅遊業快速反彈，接待旅客人數呈現持續回升態勢，首季入境數字近 888 萬人次，按年增加約 8 成，並已經回復到 2019 年疫情前約 9 成水平，刺激酒店、博彩、零售業等相關數據反彈。季內旅客總消費(不包括博彩)較去年同期增加 35.9%，至 203.5 億元，數據較 2019 年第 1 季疫情前亦增加 20.2%，反映旅客的消費力重拾強勁動力，並且走出疫情影響。

澳門總體失業率已逐步回落至 2%，加上旅客回歸支持，我們估計澳門經濟可以持續復甦。至於未來數年，因應多元發展的政策方針，可預見政府和私營企業將進一步提高對其他產業的投入。

入境旅客(百萬人次)



資料來源: 澳門統計暨普查局及威格斯研究部

CONTACT US AT VIGERS

Telephone: +852 6309 5880

Email: vigersresearch@vigers.com

Website: www.vigers.com



商舖物業

看好核心區舖租上升

儘管旅客數字回升，但今年第 1 季零售業銷售額按年減少 12.5% 至 207 億元，主要是去年首季經濟活動復常，消費需求集中釋放而形成高基數所致；與 2019 年第 1 季比較則上升 1.2%。

值得注意的是，隨著「澳車北上」政策落地，澳門居民北上消費的意願大大提高，非核心旅遊區的人流驟降，不少民生區商戶生意仍然低迷，受影響行業包括飲食、娛樂和零售等。澳門今年繼續實施現金分享計劃，向每名永久性居民發放一萬元的現金款項，並於七月起依次發放，有助刺激下半年的零售銷售額上升。

商舖物業成交方面，今年首季錄得 81 宗買賣，按年增加 21%，屬近 5 個季度第二多；買賣涉及金額 8.01 億元，較去年同期減少 7%。在大量旅客回歸的帶動下，商戶重拾擴張意欲，現時普遍商舖租金已回復到疫前高峰的五至七成。今年的五一黃金週檔期，各大旅遊區人山人海，新馬路、大三巴和氹仔官也街一帶客流暢旺。根據統計，澳門在五一長假期共接待約 60.5 萬人次旅客，同比上升 23.2%，日均旅客達 12.1 萬人次。

隨著新 6 項便利港澳簽證措施落地，內地與澳門往來更加方便，國內遊客的數量和消費規模有望進一步增加，有利核心區商舖的租值修復。商戶亦可增設具主題「打卡位」，以迎合消費者近年熱衷的「打卡」文化，以提升客流量。從宏觀角度來看，美國下半年有機會開始減息，加上內地一連串政策出台穩經濟，將繼續支持商舖物業市場回暖。

零售業銷售額(百萬澳門元)



資料來源: 澳門統計暨普查局及威格斯研究部

商舖買賣交易及總值(十億澳門元)



資料來源: 澳門統計暨普查局及威格斯研究部

買賣/租	成交項目	地區	建築面積(呎)	成交價(萬元)	平均建築呎價(元)
買賣	生央街相連地舖	氹仔舊城及馬場區	1,208	3,800	31,457
租賃	大三巴街地舖	大三巴區	1,080	19	176

資料來源: 市場消息及威格斯研究部

CONTACT US AT VIGERS

Telephone: +852 6309 5880

Email: vigersresearch@vigers.com

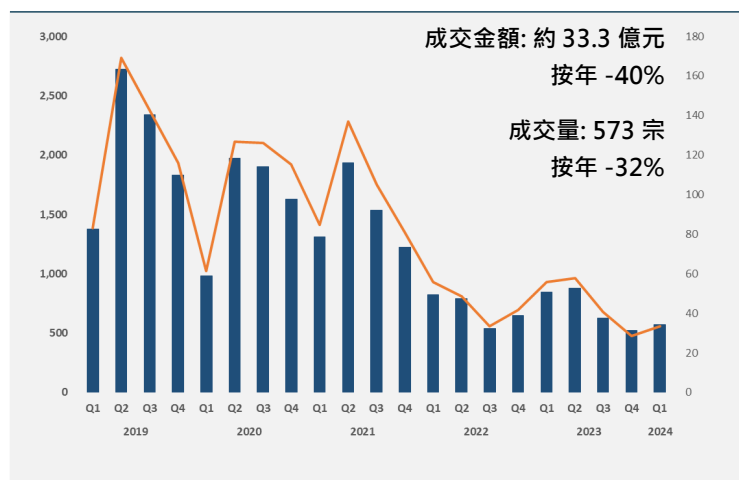
Website: www.vigers.com



住宅

全面撤辣助樓市反彈

住宅買賣交易及總值(億澳門元)



資料來源: 澳門統計暨普查局及威格斯研究部

澳門樓市持續受壓，交投量連續 3 個季度在低位徘徊，今年第 1 季全澳共錄得 573 宗買賣，按年減少 32%；涉及金額 33.3 億元，同比更下跌 4 成。樓市表現萎靡不振，主要是因為早年的疫情給澳門經濟造成較大衝擊，加上利率高企不下，買家入市意欲低迷，但由於澳門經濟開始重拾上升動力，相信置業信心有望逐步恢復。現時澳門住宅樓宇回報率僅一至二厘，對於投資者不太吸引，預計成交將集中於以自住客為主的新盤身上。

值得注意的是，為挽救樓市信心，澳門政府於今年 4 月全面「撤辣」，取消住宅、非住宅、車位物業等不動產的三項印花稅，包括特別印花稅、額外印花稅及取得印花稅。同時，取消非澳門居民的逆週期樓宇按揭成數措施，並暫停實施利率上調兩個百分點的壓力測試要求，這將為市場增添置業信心。

價格走勢方面，今年第 1 季全澳樓價平均每實用方呎約 7,900 元，按年下跌近 9%，跌幅較為顯著。事實上，樓價在 2019 年第 2 季高位一直反覆下滑，累積跌幅高達 23%。然而，我們相信全面「撤辣」將刺激樓市成交量回復正常水平，同時有助樓價短期企穩。

每呎實用面積平均成交價(澳門元)



資料來源: 澳門統計暨普查局及威格斯研究部

成交項目	地區	建築面積(呎)	成交價(萬元)	平均建築呎價(元)
壹號湖畔 6 座高層 B 室	南灣湖畔	2,347	2,018	8,598
濠尚 6 座中層 B 室	氹仔中心區	1,690	1,280	7,574

資料來源: 市場消息及威格斯研究部

CONTACT US AT VIGERS

Telephone: +852 6309 5880

Email: vigersresearch@vigers.com

Website: www.vigers.com



E-mail privacy

Vigers Appraisal and Consulting Limited allows our report recipients to opt out of receiving e-mail from us with a simple request. To opt out of our mailing list you can send a request to remove your address from the list to vigersresearch@vigers.com.

By signing up you verify that you would like to be added to our distribution list and that you will now allow the Vigers to send periodic information pertaining to special Vigers news and reports. Please remember that you can unsubscribe at any time.

Legal disclaimer

The information contained in this research report does not constitute an offer to sell properties or the solicitation of an offer to buy, or recommendation for investment in, any properties in Hong Kong, Macau, PRC and/or any other regions it covers. The information and opinions herein are not intended as investment advice, which only constitute a judgement as at the date indicated. Although every care has been taken in compiling this report, it is subject to change and Vigers cannot be held responsible for any liability whatsoever or for any loss howsoever arising from or in reliance upon the whole or any part of this research report.