

2019年12月12日

■ドバイ経済、2020年は景気低迷脱却なるか

九門 康之

<経済成長率>

ドバイ首長国の景気が冴えない。石油収入に依存しない経済発展のモデルとされてきた。しかしながら、実質 GDP 成長率は2013年に4.8%を記録した後、2018年には1.9%まで低下した。ドバイの GDP 構成比は卸売・小売業が25.5%、運輸・倉庫業11.1%、金融・保険業10.9%で石油ガスは1%を占めるに過ぎず、2014年後半以降の原油価格低下の直接の影響は小さいものの、低成長を続ける近隣諸国経済と無縁ではない。加えて、対イラン経済制裁、カタール・ボイコット（中東諸国の断交）によりドバイを経由する物流が低下した。これらの影響を受け2019年上半期の実質 GDP 成長率は2.1%に留まり回復軌道にはまだ遠い。

<不動産市場動向>

商取引と並びドバイ経済の柱は不動産業である。中心部を貫く幹線道路に面して様々な意匠を凝らした高層ビルが立ち並ぶ。しかし、ここにも不景気の波が押し寄せている。ビル完工数は2016年にピークの11,413棟を記録したが、2018年は6,043棟に半減した。プロパティ・モニター社の不動産価格指数は2014年9月に172ポイントの最高値を付けたが、直近の2019年10月には127ポイントと26%下落している。

不動産の種類も影響している。2018年に完成した不動産の内、投資用が全体の54%を占めており、実需に基づいた自宅・商業用の30%を大きく上回っている。投資環境の変化がドバイの不動産に大きく影響を与える構造となっている。ドバイ不動産価格の不振の理由について地元メディアは以下を挙げている。

- ・原油価格低下の影響：近隣諸国投資家の投資意欲減退
- ・物件の過剰供給：2014年後半以降の不動産価格下落期においても新規物件建設を継続
- ・不動産融資上限規制：2013年に導入された購入不動産への融資金額を規制

<不動産取引環境整備>

ドバイ首長国政府は、景気巻き返しのため不動産業へのテコ入れを行っている。今年9月に法令を改正し、ドバイ不動産監督庁（RERA）の役割を修正すると発表した。ドバイ国土庁（DLD）が RERA の建設許認可業務を引き継ぎ、RERA は制度面からサポートを行い、不動産業がドバイ経済の発展に資すよう調整する。また、高等不動産計画委員会が、長期の不動産開発戦略を検討する新しい部署として設置される予定である。同委員会の目的は供給過剰の調整とされている。

DLD は 11 月に「ドバイ不動産の共同保有に係わる規制」を発表し、共同保有不動産に係わる詳細届け出の徹底を呼び掛けた。透明性の改善により、取引を活性化することを目的としている。また、ビジネス界からの声として、ドバイ大手不動産開発会社ダマックの社長が、値崩れをふせぐために新規建設を見合わせようと呼びかけた。

<将来への展望>

2020 年にドバイで万国博覧会が開催される。2013 年に開催権利を獲得して以来、ドバイ首長国は国家建設の中核プロジェクトとして準備を行ってきた。万博会場はドバイ市の西、マクトゥーム新空港に隣接する。万博会場にはドバイ・メトロ（高架式軽鉄道）も延伸する予定で都市部が拡大する。プロジェクトの中核となるのは不動産関連事業である。会場周辺では住宅商業施設を開発し、新しい街づくりを進めている。

この大型イベントに備えるため、ドバイの不動産投資部門を統括するドバイ・ホールディング（DH）の会長がシェイフ・アハマド・ビン・サイード・アール・マクトゥームに交代する。新会長のシェイフ・アハマドは、エミレーツ航空やジュメイラ・ホテル・グループ等を統括する王族でドバイ経済の中核を担う。同氏はドバイ首長の叔父にあたる。万博開催を機会に一層の経済発展を期しての人材配置と思われる。

IMF はドバイを含むアラブ首長国連邦(UAE)の実質 GDP 成長率見通しを 2020 年 2.5%、2021 年 2.7%と発表した。ドバイ首長国での万博開催も勘案したものと思われる。今後、ドバイが景気低迷から脱却することが期待されている。

以上

（本件は、2019 年 12 月 12 日付け中東研究センター・ニューズリポートに寄稿したものです。）