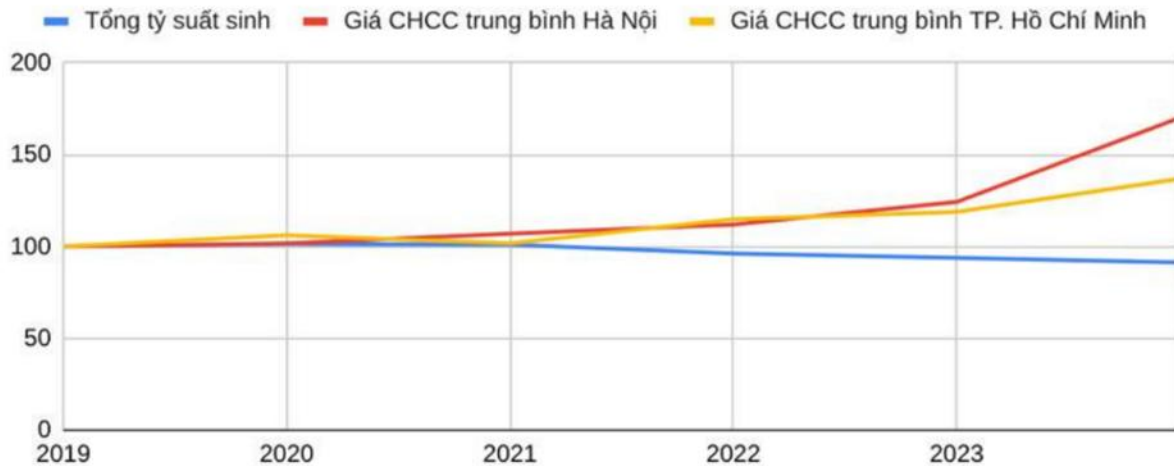




VINACOMPASS

住宅価格がますます高騰、10 年余りで 3 倍に上昇 – 出生率は史上最低水準へ

2025 年 9 月 30 日 14:55 | 不動産



出生率と平均マンション価格指数(基準年 2019 年)

ベトナムの出生率は 2024 年、史上最低を記録した。これは 2021 年以降顕著に低下してきた傾向の延長であり、その主要な要因の一つとして住宅費の高騰が挙げられている。

出生率の低下と住宅価格の関係

ベトナム不動産仲介協会(VARS)の最新報告によると、2025 年 7 月中旬、保健相ダオ・ホン・ラン氏は、合計特殊出生率(TFR)が 2022 年の 2.01 から 2023 年には 1.96 へ、そして 2024 年には 1.91 へと下落し、過去最低となったことを発表した。過去 20 年間、ベトナム女性は出産を遅らせ、1 人だけ、あるいは子どもを持たない選択をするケースが増えている。その背景には個人や文化的要因もあるが、VARS IRE(不動産市場研究評価研究所)が指摘してきたように、住宅コストの上昇が大きな要因となっている。

VARS IRE の調査によれば、住宅購入にかかる経済的負担は大幅に増加している。

2014 年: 家族向け平均マンション価格は 17 億 5000 万 VND/約 984 万円(インフレ調整後、2025 年半ばの価値で約 26 億 VND/約 1460 万円相当)。

2025 年: 平均販売価格は 53 億 VND/約 2990 万円と、2014 年の実質価値に比べ約 27 億 VND/約 1530 万円高い。

この間、出生率は 約 2.09(2014 年)から 1.91(2024 年) へと低下した。特に 2019~2024 年にかけて、主要都市のマンション価格は急騰し、ハノイで 70%超、ホーチミン市で 37%近く上昇。同時に出生率も目に見える形で低下した。

海外研究の示唆

米国国家経済研究局(NBER)の研究「住宅価格と出生率: 不動産市場が出産決定に与える影響」では、住宅価格が 10%上がると、持ち家のない都市部世帯の出生率は 1%下がるとされている。一方で複数の不動産を所有する家庭では、住宅価格の上昇が資産価値を押し上げる「資産効果」となり、出生意欲を高める場合がある。住宅を担保に生活費や教育費を賄うケース



VINACOMPASS

もみられる。つまり住宅は家計資産の大半を占めるため、価格上昇は資産増加と同義になり、心理的にも「余裕」が生まれる。ただし、これは不動産を保有する層に限られる。

ベトナム国内の動向

実際、2001～2003 年や 2006～2008 年の不動産バブル期には出生率も上昇した。

2002 年:2.12 → 2004 年:2.23

2006 年:2.07 → 2008 年:2.08

都市部ではさらに顕著で、2002 年と 2006 年に 1.7 だった出生率が、それぞれ 2004 年に 1.87、2008 年に 1.83 へ改善した。その後、出生率はおおむね安定する一方、住宅価格は着実に上昇。そして 2021 年以降、住宅価格が急騰する中で、出生率は急速に落ち込んだ。

VARSIRE の見解

長期的には、都市部で住宅価格が大幅に下がる可能性は低い。そのため出生率はさらに下がり続けると予想される。住宅価格と出生率が同時に上がることは、現代の都市環境ではほぼ不可能である。都市部の住宅は「富裕層の特権」と化しており、この層で出生率が維持されても、大多数の庶民の出生率は急減する。

住宅費の高騰は出生率低下の唯一の原因ではないものの、現代ベトナム社会における家族計画に大きな影響を与える「重要な障壁」であることは間違いない。

参照元: CAFE.VN

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361118 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

