



چرا حباب مسکن نمی ترکد؟

۶۱ درصد بازار مسکن در اختیار سفته‌بازان



مهدی عبداللّهی
دبیر گروه اقتصاد

شاخص P/R که به حباب‌سنج مسکن مشهور است، طی ماه‌های مهر و آبان امسال در شهر تهران به ۳۶ و ۳۷ رسید. این شاخص که در واقع نسبتی است از حاصل تقسیم ارزش متوسط هر مترمربع آپارتمان (P) بر متوسط اجاره‌سالانه یک مترمربع نشان می‌دهد چه نسبت و فاصله متعارفی بین متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی و میانگین اجاره‌بهای هر مترمربع برقرار است. با توجه به اینکه میانگین P/R در یک دوره نزدیک به ۳۰ ساله بین ۱۵ تا ۱۷/۷ ثبت شده، بنابراین ثبت قیمت ۳۶ و ۳۷ در مهر و آبان امسال بدین معنی است که شکاف بین قیمت و اجاره‌بهای مسکن بسیار شدیدتر شده است. زمانی که این شکاف بیشتر می‌شود، پیام آن به بازار مسکن این است که بازار به لحاظ قیمتی در حال نزدیک شدن به ایستگاه پایانی افزایش قیمت بوده و ظرفیت بازار مسکن از بابت رشد قیمت‌ها تکمیل شده و انتظار حداقلی آن است که بازار به ثبات برسد و حتی قیمت‌ها در بازار مسکن اصلاح شود. طبق این الگو، کارشناسان بازار مسکن در ماه‌های گذشته معتقد بودند با این روند، باید شاهد اصلاح سنگین قیمتی در بازار مسکن باشیم، این وضعیت با کاهش ۸/۵ درصدی تورم ماهانه بخش مسکن در آذرماه، پیش‌بینی‌ها را نزدیک به واقعیت و باورپذیرتر می‌کرد. همچنین با کاهش نسبی قیمت ارز و افت قیمت سکه و همچنین روند نزولی شاخص کل بازار سرمایه، این پیام به بسیاری از مردم و کارشناسان داده می‌شد که مسکن به‌زودی شاهد اصلاح قیمتی خواهد بود. اما همه اینها در حالی رخ داده که بر اساس گزارش مرکز آمار از شاخص قیمت املاک مسکونی شهر تهران، در حالی طی آذرماه تورم ماهانه به منفی ۸/۵ درصد رسیده بود که این رقم در دی ماه شاهد رشد ۸/۷ درصدی بوده است. پیام این افزایش قیمت‌ها به‌رغم کاهش شدید معاملات مسکن در دی ماه (کاهش ۶۷ درصدی نسبت به دی ماه ۹۸) این است که بازار مسکن در کنار همه تحولات اقتصاد کلان، بازیگر قدرتمندی دارد که تحولات آن را با معاملات سفته‌بازانه و دلالی شکل می‌دهد. در این خصوص، داده‌های مرکز آمار ایران نشان می‌دهد طی دوره ۱۳۹۵-۱۳۷۵ در حالی ۱۲ میلیون و ۶۰ هزار واحد به موجودی مسکن افزوده شده که ۶ میلیون و ۸۰۶ هزار واحد مسکونی آن معاملات سفته‌بازانه بوده است. طبق این آمارها، سهم معاملات سفته‌بازانه از کل معاملات مسکن در شهرهای کشور ۶۱ درصد و در تهران و کلان‌شهرها ۷۷ درصد است. راهکار نهای سیاسی‌گذار باید توجه به ابزار تنظیمی مالیات باشد که اراده سیاسی برای تحقق آن در دولت وجود ندارد.

ایران در رتبه ۷ گرانی مسکن

به‌طور معمول، تعیین قیمت مسکن معمولاً از سه روش صورت می‌گیرد: ۱- شناسایی قیمت مسکن از برابری عرضه و تقاضا، ۲- برآورد قیمت مسکن بر اساس مدل ارزش حال و ۳- برآورد قیمت مسکن بر اساس حباب‌انتظارات عقلایی. در روش اول عوامل بنیادی تأثیرگذار بر قیمت مسکن شامل عوامل اقتصادی (درآمد، نرخ بهره، اندازه بازار و...)، عوامل جغرافیایی و جمعیتی (رشد جمعیت، شهرنشینی، اندازه خانوار و...) و عوامل نهادی (همچون نظام مالی و مالیاتی) است. در روش دوم، قیمت مسکن بر اساس نسبت قیمت به اجاره محاسبه می‌شود و این نسبت بیان می‌دارد پول پرداخت شده برای خرید مسکن طی چندسال اجاره به سرمایه‌گذار برمی‌گردد. این مدل برای تشخیص حباب مسکن نیز استفاده می‌شود. در روش سوم برخی اعتقاد به حباب قیمت مسکن نداشته و نرخ بازدهی انتظاری حاصل از یک دارایی را مجموع نسبت قیمتی سودداری (نسبت بازدهی مستقیم به قیمت دارایی) و سود سرمایه (بازدهی ناشی از تغییرات قیمت) می‌دانند. در ایران پژوهشگران و اقتصاددانان از دوروش برای ارزیابی حباب مسکن استفاده می‌کنند. این دوروش می‌تواند وجود حباب در بازار مسکن را نشان دهد. اولی نسبت قیمت مسکن که درآمد سرانه و دومی نسبت قیمت مسکن به اجاره مسکن (P/R) است. در خصوص روش اول، بر اساس داده‌های آماری پایگاه داده‌های آنلاین نامیبو (numbeo) که بر مبنای داده‌های صندوق بین‌المللی پول تهیه شده و وضعیت قدرت خرید مسکن توسط خانوارها در ۱۰۶ کشور و ۴۵۸ شهر بزرگ جهان مورد بررسی قرار داده، نتایج قابل‌تامل است، ایران بین ۱۰۶ کشور جهان از لحاظ دسترسی خانوار به مسکن یا نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار شرایط نامطلوبی داشته و در رتبه هفتم جهان است. طبق این داده‌ها، قیمت مسکن در ایران معادل ۳۰ سال درآمد خانوار است. طبق آمارهای نامیبو (numbeo) نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار در کشورهایی که در وضعیت مطلوب هستند، در مقایسه با ایران بسیار قابل‌تامل است، برای مثال این نسبت در عربستان سعودی حدود ۲/۷، در پورتوریکو حدود ۲/۷، در ایالات متحده حدود ۲/۷، در آفریقای جنوبی ۴/۶، در فلسطین ۴/۶، در امارات ۵/۱، در قطر ۶، در عمان ۶/۱، در ایسلند ۶/۶ و در بلژیک ۶/۹ بوده است. به‌عبارت دیگر در کشورهای مذکور با ۳ تا ۱۷ سال پس‌انداز درآمد، خانوار می‌تواند صاحب مسکن شود. همچنین شهر تهران نیز بین ۴۵۸ شهر، رتبه پنجم جهان را دارد که خانوار با درآمد فعلی برای صاحبخانه شدن باید ۴۰ سال صبر کند. لازم به ذکر است از میان ۴۵۸ شهر ارزیابی شده در جهان، نسبت قیمت مسکن به درآمد خانوار در شهرهای آمریکا مدتها با ۲ تا ۱۷ سال، بهترین شرایط را داشته و پس از شهرهای این کشور، شهرهایی از استرالیا، امارات، کانادا، مکزیک، نیوزیلند و دانمارک قرار دارند که در آنها خانوار می‌تواند با پس‌انداز درآمد ۲ تا ۳ سال صاحبخانه شود.

حباب مسکن ۲ برابر میانگین تاریخی

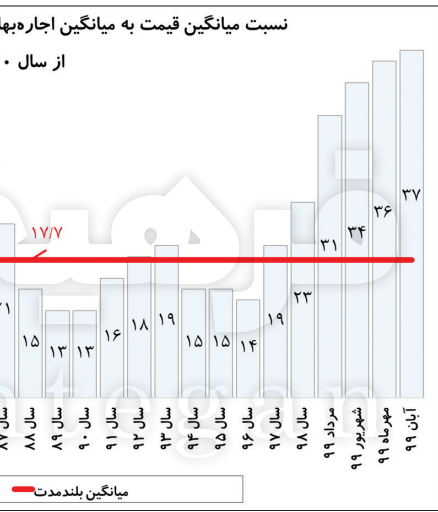
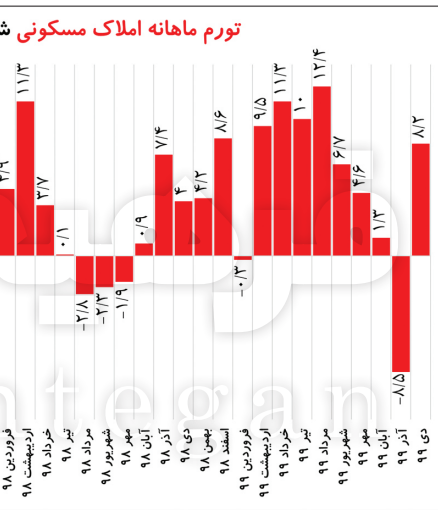
امادخصوص روش دوم ارزیابی حباب مسکن در ایران که به‌شخص P/R مشهور است، به‌دلیل محاسبه ساده‌تر نسبت قیمت به اجاره، این روش کاربرد بیشتری میان پژوهشگران کشور دارد. این شاخص عبارت است از نسبت میانگین قیمت مسکن به میانگین اجاره‌بهای هر مترمربع (P/R). شاخص P/R در واقع نسبتی است که از حاصل تقسیم ارزش متوسط هر مترمربع آپارتمان (P) بر متوسط اجاره‌سالانه یک مترمربع آپارتمان (R) حاصل می‌شود. در این نسبت، هر صورت کسر P نماد قیمت مسکن و R که در مخرج می‌آید بیانگر درآمد مسکن از محل اجاره است. لازم به ذکر است این نسبت و فاصله متعارف بین متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی و میانگین اجاره‌بهای هر مترمربع واحد مسکونی اجاره‌ای بدون محاسبه مبلغ ودیعه (پول پیش) است. به اعتقاد کارشناسان اقتصادی، نسبت قیمت مسکن به اجاره دارای یک رابطه ثابت و منطقی است و هرگونه انحرافی از میانگین این نسبت نشان‌دهنده حباب در قیمت است. طبق داده‌های بررسی شده در این گزارش، میانگین P/R در یک دوره نزدیک به ۳۰ ساله بین ۱۵ تا ۱۷/۷ ثبت شده است. براین اساس، زمانی که مسکن در شرایط ثبات نسبی قرار می‌گیرد، نسبت قیمت مسکن به اجاره‌بها حدود ۱۵ است و زمانی هم بازار دچار جهش قیمتی می‌شود، این نسبت در سقف خود معمولاً به عدد ۲۴ تا ۲۵ می‌رسد. بنابراین آنچه‌آن که در نمودار آمده، میانگین سطح متعارف نسبت P/R مسکن در دوره نزدیک به ۳۰ ساله حدود ۱۷/۷ بوده است که البته این عدد با جهش‌های شدید قیمت مسکن در سال ۹۸ و سال جاری به این محدوده ارتقا یافته و تا سال ۹۷ این شاخص در محدوده ۱۵ بود. اما هرچه شکاف بین قیمت و اجاره‌بهای مسکن

بیشتر باشد نشان‌دهنده آن است که بازار به لحاظ قیمتی در حال نزدیک شدن به ایستگاه پایانی افزایش قیمت است. به‌عبارت دیگر، شکاف غیرمتعارف بین قیمت و اجاره‌بهای مسکن به این معنی است که ظرفیت بازار مسکن از بابت رشد قیمت‌ها تکمیل شده و انتظار حداقلی آن است که به‌زودی بازار به لحاظ قیمتی به ثبات برسد تا با رشد تدریجی و متعارف اجاره‌بها در طول زمان نسبت متعارف بین P به R ایجاد شود. در این خصوص طبق داده‌های ارائه‌شده ازسوی وزارت راه و شهرسازی، داده‌های آماری دوره ۲۹ ساله یعنی سال ۱۳۷۰ تا آبان‌ماه ۱۳۹۹ شهر تهران نشان می‌دهد نسبت P/R در سال ۱۳۷۰ حدود ۲۲ بوده که این میزان تا سال ۷۴ به ۲۰، تا سال ۱۳۸۱ به ۲۰، تا سال ۱۳۸۶ به ۲۱، تا سال ۱۳۸۸ به ۱۵ و تا سال ۱۳۹۲ به ۱۸ رسیده است. این شاخص با رکودی که در دولت اول حسن روحانی در بخش مسکن و البته کل اقتصاد ایران رخ داد، از ۱۸ در سال ۹۲ تا پایان سال ۱۳۹۶ به ۱۴ برگشت اما مجدداً با التهابات ارزی روزهای پایانی سال ۹۶ و اتفاقات پس از آن، در سال ۹۷ به ۱۹، در سال ۹۸ به ۲۳ و تا پایان آبان‌سال ۹۹ نیز به عدد شگفت‌انگیز ۳۷ رسیده است که قله تاریخی و رکورد دوره ۲۹ ساله است. این عدد در حال حاضر بیش از ۲ برابر میانگین تاریخی ۱۷/۷ دوره ۲۹ ساله است. بنابراین اعداد و ارقام حباب‌سنج قیمت مسکن نشان می‌دهد فاصله قیمت و اجاره‌بهای مسکن یا شکاف بین P به R به شکل بی‌سابقه‌ای افزایش یافته و این شاخص ۲ برابر حداکثر تاریخی خود قرار گرفته و این پیام به بازار مسکن مخابره می‌شود که قیمت مسکن دارای حباب است یا به‌عبارت دیگر، بازار مسکن در شرایط حباب قیمتی قرار دارد. براین اساس، انتظار معمول این است که برای رسیدن به شرایط متعارف و معمول باید سرعت رشد قیمت مسکن به میزان قابل‌توجه کاهش یابد یا قیمت مسکن کاهش یابد که عدد حاصل از نسبت میانگین قیمت به متوسط اجاره‌بهای مسکن به دامنه متعارف بازگردد. این موضوع موجب شد اغلب کارشناسان بازار مسکن با استناد به این آرقام، کاهش قابل‌توجه قیمت‌ها و اصلاح قیمت در بازار مسکن طی آذرماه و دی ماه را پیش‌بینی کنند. به‌نظر می‌رسد با ریزش قیمت دلار و عقب‌نشینی بازار طلا و سکه از سقف تاریخی خود، مسکن نیز روند اصلاحی خود را آغاز کند؛ اما همان‌طور که گفته‌شد این موضوع یعنی اصلاح قیمت‌ها در بازار مسکن تنها در آذرماه کاهش ۸/۵ درصدی را تجربه کرد اما بار دیگر در دی ماه شاهد ۸/۲ درصدی را آغاز کرد. رشد ۸/۲ درصدی در دی ماه از این منظر مهم است که طی ۴۶ ماه اخیر (از فروردین ۹۶ تا دی‌ماه ۹۹) تورم ماهانه بالای ۸ درصد فقط ۸ بار رخ داده است.

۶۱ درصد مسکن ساخته‌شده در قبضه سفته‌بازان

نوسانات قیمتی از مهم‌ترین چالش‌های اقتصادی بخش مسکن در ایران است. در خصوص نقش عوامل مختلف بر قیمت مسکن، در کشورهای مختلف و از جمله کشورمان، محققان اقتصادی عوامل مختلفی را در این زمینه ذکر کرده‌اند که می‌توان همه آنها را در چهار دسته عوامل اصلی شامل سیاست‌های مالی، پولی، عوامل جمعیتی و عوامل سمت عرضه و تقاضا بررسی کرد. آثار سیاست‌های مالی بر قیمت مسکن عمدتاً از طریق اثرگذاری بر درآمد حقیقی قابل‌تحلیل است. در ایران عمده‌ترین مسیر اثرگذاری سیاست مالی از طریق نوسان‌های درآمد‌های نفتی روی می‌دهد. به‌عبارت روشن‌تر، با ایجاد شوک نفتی ورود این درآمد‌ها در بودجه عمومی، تقاضای کل و درآمد حقیقی افزایش می‌یابد. به‌این ترتیب، شوک نفتی مثبت از طریق اثر درآمدی و درکنار آن فشار در جهت افزایش قیمت کالاها یا غیرمبادله‌ای می‌تواند باعث افزایش قیمت مسکن شود. سیاست پولی و اعتباری می‌تواند از دو مسیر باعث تغییر قیمت مسکن شود. از یک‌سو، سیاست‌های انبساطی پولی به‌طور معمول با افزایش قدرت وام‌دهی بانک‌ها همراه است و این موضوع به مفهوم کاهش محدودیت‌های اعتباری است. بخشی از این کاهش محدودیت‌ها متوجه بازار مسکن می‌شود و زمینه افزایش قیمت را فراهم می‌سازد. از سوی دیگر، چنانچه سیاست پولی انبساطی با کاهش نرخ سود سپرده‌ها و تسهیلات بانکی همراه باشد، به‌دلیل اینکه نرخ سپرده‌های بانکی بخشی از هزینه مالکیت مسکن را تشکیل می‌دهد، بنابراین این سیاست می‌تواند با کاهش هزینه مالکیت در جهت افزایش قیمت مسکن عمل کند. عوامل جمعیتی به‌رغم آثاری که می‌توانند بر قیمت مسکن داشته باشند، اما انتظار این است تغییرات جمعیتی و آثار آن در بلندمدت ظاهر شود. در ارتباط با عوامل سمت عرضه نیز می‌توان به نقش هزینه ساخت و قیمت زمین اشاره کرد که تأثیر عمده‌ای روی قیمت نهایی مسکن می‌گذارد.

اما در سوی دیگر، در بخش تقاضا نیز مطالعات مختلف در ایران نشان می‌دهد به‌دلیل نبود اهرم‌ها و ابزارهای کنترلی همچون



مالیات بر عایدی مسکن، مالیات بر زمین و مالیات سالیانه بر املاک (همه املاک و با ضریب بیشتر بر روی املاک لوکس)، با افزایش تقاضاهای سرمایه‌ای و سفته‌بازانه، بخش قابل‌توجهی از افزایش قیمت مسکن از این ناحیه اتفاق می‌افتد. براین اساس، دستاوردهای تجربی نشان می‌دهد که سیاست‌های کنترل نوسانات بازار مسکن باید دربرگیرنده تقویت روند عرضه واحد مسکونی، کنترل سفته‌بازی در بازار زمین و مسکن و کنترل هزینه‌های ساخت باشد. در خصوص نقش کنترلی و تنظیمی مالیات بر املاک کارشناسان اقتصادی می‌گویند توجیه اقتصادی ملأکی به‌جای فعالیت اقتصادی مولد در ایران ریشه در دو عامل مهم دارد: انتظارات تورمی و معافیت مالیاتی. درحالی که همه فعالیت‌های مولد در ایران مشمول مالیات می‌شود، اما معافیت مالیاتی ملأکی درکنار انتظارات تورمی باعث بازده اسمی بالاتر این نوع فعالیت غیرمولد در ایران شده و مزیت کاذبی برابری سرمایه‌رآکد در مقایسه با فعالیت دارای زایش ایجاد کرده است. به اعتقاد کارشناسان اقتصادی، با توجه به علامت تغییر جهت انتظارات تورمی هم‌اکنون بهترین زمان برای خاتمه دادن به معافیت مالیاتی املاک و وضع مالیات سالیانه بر املاک مطابق با استاندارد جهانی فرارسیده است تا این توجیه اقتصادی کاذب از بین برود و پس‌اندازها در جهت فعالیت مولد تجهیز شود. طبق بررسی‌ها، طرح‌هایی همچون مالیات بر املاک لوکس که در لایحه سال آینده نیز در نظر گرفته شده، عملاً به‌واسطه دایره شمول محدود و ناقص آن، عملکرد و کارکرد تنظیمی و کنترلی بر سفته‌بازی در این بازار نخواهد داشت و عملاً به‌نوعی معافیت مالیاتی است. مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر زمین نیز از دیگر ابزارهای کنترلی هستند که اداره سیاسی برای زمینه‌سازی اجرای آنها نیز دیده‌نمی‌شود، برای مثال در حال حاضر ۶۰ درصد از قیمت مسکن در شهرهای کشور مربوط به قیمت زمین می‌شود و طی دوره ۸ ساله نیز قیمت مسکن در کشور ۹۸/۲ درصد رشد داشته است، با این حال به‌واسطه نبود اهرم‌های تنظیمی، سفته‌بازی، احتکار و انتظارات تورمی بازیگران این املاک و زمین‌ها، موجب شده تحولات قیمت به جای عرضه و تقاضا، به‌دست آنها رقم بخورد.

در خصوص این ادعا که در نبود ابزارهای تنظیمی همچون پایه‌های مختلف مالیاتی، تحولات مسکن و زمین در ایران به‌دست سفته‌بازان و انتظارات تورمی معامله‌گران و تقاضاهای سرمایه‌ای رقم می‌خورد، داده‌های مرکز آمار ایران به‌خوبی موید این موضوع است. طبق آمارهای مرکز آمار ایران که در جدول جزئیات این داده‌ها آمده،

در دوره ۱۳۶۵-۱۳۵۵ تقاضاهای مصرفی از کل تقاضاهای مسکن در کشور (سهم مسکن ملکی از افزایش موجودی مسکن) حدود ۷۲ درصد بوده که این میزان در دوره ۱۳۷۵-۱۳۶۵ به ۶۴ درصد، در دوره ۱۳۸۵-۱۳۷۵ به ۵۰ درصد، در دوره ۱۳۹۰-۱۳۸۵ به ۳۸ درصد و در سرشماری ۱۳۹۵-۱۳۹۰ نیز به ۳۹ درصد رسیده است. به‌عبارت دیگر سهم تقاضاهای سرمایه‌ای و سفته‌بازانه در بازار مسکن ایران از ۲۸ درصد در دوره ۱۳۶۵-۱۳۵۵ به ۶۱ درصد رسیده است. این به‌معنی تیر خلاصی به‌مهم‌ترین نیاز مردم و به‌ویژه طبقات پایین است که گرفتار قیمت‌های بالای مسکن شده‌اند. این نکته بسیار قابل‌تاملی است که برای مثال از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ در کشور حدود ۱۲ میلیون و ۶۰ هزار واحد به تعداد موجودی مسکن کشور افزوده شده، اما طی این مدت فقط ۵ میلیون و ۲۵۴ هزار ایرانی صاحب مسکن شده و مابقی یعنی ۶ میلیون و ۸۰۶ هزار واحد مسکونی جزء تقاضاهای سفته‌بازانه و سرمایه‌ای بوده است. البته رقم ۶۱ درصدی معاملات سفته‌بازانه مربوط به شهرهای کل کشور است و مطالعات و برآوردهای مختلف نشان می‌دهد سهم معاملات سفته‌بازانه در بازار مسکن تهران و برخی کلانشهرها تا ۷۷ درصد است.

«فرهنگ‌یگان» در گزارش اخیر خود نیز بر این نکته تأکید کرد که در یک دهه اخیر در بخش مسکن سیاست‌های مختلفی به‌کار گرفته شده است که یکی از مهم‌ترین آنها، به‌صفر رساندن قیمت زمین در قیمت تمام‌شده مسکن بوده است. این سیاست که در قالب «مسکن مهر» در دولت احمدی‌نژاد اجرا شده و اخیراً نیز در قالب «طرح جامع اقدام مسکن» در دولت روحانی در حال اجراست، قصد داشته‌اند سهم قیمت زمین را در قیمت تمام‌شده مسکن به حداقل برسانند تا از این طریق قیمت نهایی مسکن کاهش یافته و به‌ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد قابل‌دسترس باشد، اما به اعتقاد کارشناسان اقتصاد مسکن، این سیاست‌ها گرچه اثرات کاهنده‌ای بر قیمت نهایی و تمام‌شده مسکن دارند، اما به‌دلایلی راه‌حل نهایی نیستند، چرا که اولاً دولت به اندازه کافی زمین درون محدوده شهرها را در اختیار ندارد و مجبور خواهد شد همانند مسکن مهر از زمین‌های حاشیه‌شهر استفاده کند که پیشاپیش به‌واسطه نبود زیرساخت‌های شهری محکوم به شکست است و ثانیاً اگر هم زمین داشته باشد، باز هم در صورت عرضه گسترده قابلیت بوس‌بازی پیدا می‌کند. بر این اساس زمان آن فرسایده که دولت و مجلس درکنار همه سیاست‌های اجراه شده در کشور، با طراحی و اجرای پایه‌های مالیاتی، برای همیشه به‌بازیگری قدرتمند سفته‌بازان در مهم‌ترین نیاز ایرانی‌ها یعنی بازار مسکن پایان دهند.

سال	تعداد کل واحدهای مسکونی کشور	تعداد مسکن ملکی کشور	سهم مسکن ملکی از کل (درصد)	تعداد افزایش مسکن	تعداد افزایش مسکن ملکی	سهم مسکن ملکی از افزایش موجودی مسکن (درصد)
۱۳۵۵	۵,۳۰۵,۵۳۸	۴,۷۰۹,۸۸۸	۸۹	-	-	-
۱۳۶۵	۸,۲۱۷,۳۷۹	۶,۸۱۴,۲۲۱	۸۳	۲,۹۱۱,۸۴۱	۲,۱۰۴,۳۳۳	۷۲
۱۳۷۵	۱۰,۷۷۰,۱۱۲	۸,۴۴۴,۲۰۸	۷۸	۲,۵۵۲,۷۳۳	۱,۶۲۹,۹۸۷	۶۴
۱۳۸۵	۱۵,۸۵۹,۹۲۶	۱۱,۰۱۳,۳۳۵	۶۹	۵,۰۹۸,۸۱۴	۲,۵۶۹,۰۲۷	۵۰
۱۳۹۰	۱۹,۹۵۴,۷۰۸	۱۲,۵۷۱,۴۶۶	۶۳	۴,۰۹۴,۷۸۲	۱,۵۵۸,۲۳۱	۳۸
۱۳۹۵	۲۲,۸۳۰,۰۰۳	۱۳,۶۹۸,۰۰۲	۶۰	۲,۸۷۵,۲۹۵	۱,۱۲۶,۵۴۶	۳۹

منبع: داده‌های مرکز آمار ایران؛ سرشماری‌های رسمی