

جغرافیا (فصلنامه علمی - پژوهشی انجمن جغرافیای ایران)
دوره جدید، سال هشتم، شماره ۲۶، پاییز ۱۳۸۹

بررسی و تحلیل هزینه‌های مسکن در بین خانوارهای شهر قم

محمد میره^۱، کرامت اله زیاری^۲ و مهدی قرخلو^۳

چکیده

مسئله مسکن در ایران تقریباً از دهه ۶۰ میلادی به بعد شکل جدی به خود گرفته و اوج بحران مسکن در ایران را (به ویژه به لحاظ قیمت و هزینه) باید در سالیان اخیر بدانیم. این بحران در سالیان اخیر باعث شده هزینه‌های مسکن در بین خانوارهای شهری ایران، بالاترین درصد را نسبت به دیگر هزینه‌ها شامل می‌شود. با توجه به اهمیت این مبحث، در این مقاله سعی شده با روش تحلیلی-توصیفی به بررسی مخارج مسکن نسبت به درآمد و هزینه خانوارهای شهر قم - به عنوان یکی از پرجمعیت‌ترین و مهم‌ترین شهرهای ایران - پرداخته شود. بر این اساس آمار هزینه مسکن، درآمد و هزینه‌های خانوارهای شهر قم از نتایج طرح هزینه و درآمدهای قم، طی سال‌های ۸۵-۱۳۷۶ استخراج شده است و بر اساس درآمد، خانوارهای شهر قم به دهک‌های درآمدی تقسیم شده‌اند. بررسی سهم هزینه‌های مختلف در بین گروه‌های مختلف نشان می‌دهد بین سال‌های ۸۵-۷۶، هزینه‌های مسکن در بین گروه‌های مختلف به طور حدود ۳۳٪ کل هزینه‌های خانوار را شامل می‌شده است و در این دوره به طور سالانه ۲۵٪ رشد داشته است. همچنین هزینه مسکن نسبت به درآمد خانوار در گروه‌های درآمدی مختلف، اختلاف بسیار فاحشی داشته است به گونه‌ای که گروه‌های پر درآمد حدود ۳۰٪ کل درآمد خویش را صرف هزینه‌های مسکن می‌نمایند در حالیکه گروه‌های کم درآمد درصد بسیار بالایی از درآمد خویش (بیش از ۶۰٪) را به هزینه‌های مسکن اختصاص می‌دهند. به طور کلی از نتایج این مقاله چنین برداشت می‌شود که، سهم هزینه‌های مسکن در سبد هزینه‌های خانوارهای شهر قم بسیار بالاست (این درصد در شهر قم تقریباً بیش از ۲ برابر کشورهای توسعه یافته است). علاوه بر این گروه‌های کم درآمد شهر نسبت به گروه‌های پردرآمد شهر قم دارای مشکلات بیشتری به لحاظ هزینه‌های مسکن و تأمین آن هستند. به طور کلی نیز بالا بودن سهم هزینه‌های مسکن در سبد هزینه‌های خانوار در ایران را بایستی ناشی از نظام نامناسب برنامه‌ریزی و مدیریت مسکن کشور دانست. در پایان این مقاله نیز راهکارهایی برای کاهش هزینه‌های مسکن به ویژه برای گروه‌های کم درآمد ارائه شده است.

کلید واژگان: هزینه‌های مسکن، هزینه و درآمد خانوار، گروه‌های دهکی، خانوارهای شهر قم، نابرابری.

۱. عضو هیئت علمی و استادیار دانشگاه پیام نور

۲. استاد دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

۳. دانشیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

مقدمه

مسکن از مهم ترین نیازهای اساسی انسان است. این نیاز از ابتدای تاریخ سکونت تا حال حاضر نقش مهمی در شرایط زیستی انسان‌ها ایفا نموده و هر روزه بر اهمیت آن فزونی می‌یابد. بسیاری از اندیشمندان مطالعات شهری نیز بر این اعتقادند که مهم ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک منطقه و نوع زندگی خویش، مسکن و شرایط محیطی آن منطقه است (Westaway, 2006: 187)، و زندگی در شرایط مسکونی نابهنجار (چه به لحاظ کیفیت و چه به لحاظ کمیت مسکن) سلامت جسمی و روانی ساکنین را بسیار متزلزل و نابسامان می‌سازد. (Takano, 1996: 880) علیرغم اهمیت مسکن و اثرگذاری آن در زندگی بشر، امروزه تأمین مسکن مناسب به ویژه در کشورهای در حال توسعه، تبدیل به یک معضل و مشکل شده است.

از قرن ۱۸ همزمان با انقلاب صنعتی و هجوم جمعیت جویای کار از روستا به شهر مسئله‌ای به نام مسکن رخ نشان می‌دهد (شوای ۱۳۷۵: ۱۸۴). از آن زمان تاکنون تلاش‌های بسیاری در این زمینه انجام شده است؛ اما همچنان ۲۰ درصد جمعیت جهان فاقد خانه‌ای در شان زندگی هستند (صرافی ۱۳۸۱: ۵). برآوردهای دفتر اسکان بشر سازمان ملل متحد این وضعیت رقت بار سکونتی در شهرها را تأیید کرده است: «طبق برآوردهای برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد نیز، یک سوم از ۳ میلیارد نفر از ساکنین شهرها در زاغه‌ها و یا مکان‌هایی زندگی می‌کنند که حداقل دارای یکی از این ویژگی‌ها می‌باشند: ناامنی حق تصرف، شرایط ساختاری نابهنجار مسکن، دسترسی ضعیف به آب آشامیدنی سالم و تغذیه و تراکم بیش از حد» (UN-Habitat, 2005).

همچنین در عصر حاضر خرید واحد مسکونی نماد بزرگ ترین سرمایه‌گذاری جمعیت است و واحدهای مسکونی شخصی بالغ بر ۷۵ تا ۹۰ درصد ثروت خانوارها در کشورهای در حال توسعه و گذار (اقتصادهای در حال تکوین)^۱ را تشکیل می‌دهد که مبلغ آن به سه تا شش برابر درآمد سالیانه خانوارها می‌رسد. افزون بر این مسکن حدود ۱۵ تا ۴۰ درصد از

1. Emerging Countries

هزینه‌های ماهیانه خانوارها را در سراسر جهان به خود اختصاص می‌دهد و سرمایه‌گذاری در مسکن ۱۵ تا ۳۵ درصد کل سرمایه‌گذاری‌ها را در جهان شامل می‌شود. ساخت و ساز مسکن و بخش‌های مرتبط به آن حدود ۹ درصد از کل اشتغال جهانی را به خود اختصاص می‌دهد (اطهاری و جواهری پور، ۱۳۸۳: ۳۸).

در کشوری نظیر ایران که نابرابری درآمدی گروه‌های مختلف بسیار شدید است مسأله تأمین مسکن به ویژه برای اقشار کم درآمد بسیار مهم است. در رابطه با نابرابری‌های درآمدی در ایران شایان توجه است که در سال ۱۹۹۸ شاخص نابرابری ضریب جینی در ایران برابر ۰/۴۴۲ بوده که در مقایسه با کشورهای توسعه یافته بسیار بد (بالا) و تنها از برخی از کشورهای توسعه یافته کمتر است. اما مهم‌تر از آن شاخص شکاف درآمدی یا نسبت هزینه (درآمد) بالاترین دهک به پایین‌ترین است، این نسبت در ایران در همانسال بالغ بر ۱۸/۹ برابر بوده که حتی از کشورهایی که ضریب جینی آنها بالاتر از ایران بوده نیز بیشتر است (اطهاری، ۱۳۸۴: ۱۱۰). به ویژه اینکه اقتصاد کلان ایران و روند تورمی آن باعث شده تا فقط بخش کوچکی از خانوارها، عمدتاً گروه‌های با درآمد متوسط به بالا، قادر به ورود به بازار مسکن باشند. به عبارت دیگر فاصله بین نیاز و تقاضای موثر مسکن زیاد بوده و سبب می‌شود گروه‌های با درآمد متوسط و کم، از دسترسی به یک مسکن مناسب محروم گردند (امانی، ۱۳۸۳: ۵۲). این وضعیت درحالی وجود دارد که در قانون اساسی جمهوری اسلامی بر مسأله تأمین مسکن بارها تأکید شده است. به عنوان مثال در اصل ۳۱ و بند ۱ اصل ۴۳ قانون اساسی عنوان شده که داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانوار ایرانی است. همچنین قانون اساسی بر تأمین نیازهای اساسی نظیر مسکن برای تأمین استقلال اقتصادی و ریشه کردن فقر و محرومیت در کشور تأکید کرده است (رفیعی، ۱۳۸۳: ۳۸). با این وجود هنوز وضعیت مسکن گروه‌های کم درآمد در ایران به خوبی سازمان نیافته، بلکه حتی به عقیده برخی از کارشناسان موضوع، پیش‌بینی می‌شود در صورت ادامه این روند وخیم‌تر نیز خواهد شد، زیرا ایران جزء معدود کشورهای توسعه یافته است که فاقد نظام مالی مسکن ویژه کم درآمدها است (اطهاری، ۱۳۸۱: ۲۴).

طرح مسأله

«افزایش جمعیت کشور و گسترش دامنه‌های شهرنشینی در طول چند دهه اخیر، باعث تمرکزگرایی و افزایش تراکم‌های جمعیتی در شهرهای ایران شده و همین عامل، ضمن افزایش تقاضای مسکن، گران شدن قیمت زمین و افزایش تراکم ساختمانی به ویژه در شهرهای بزرگ شده است» (شیعه، ۱۳۸۴: ۳۶۵). بر همین اساس نیز امروزه مسکن در سبد هزینه‌های خانوارهای شهرنشین ایرانی دارای بالاترین وزن می‌باشد. و خانوارها برای تهیه مسکن در شهرها به ویژه شهرهای بزرگ اندام کشورمان با مشکلات زیادی روبرو هستند. در این میان خانوارهای کم درآمد بالاخص از آن جهت که در اغلب برنامه‌های ملی و محلی فراموش شده‌اند دارای تنگناهای بیشتری می‌شوند (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۳۰).

شروع پیدایش مشکل مسکن در ایران را باید با رشد سرمایه داری وابسته در اواخر دهه ۱۳۳۰ دانست. قبل از آن هر چند به طور مقطعی مشکلاتی رخ نموده بود، مثل افزایش اجاره بها در شهریور ۱۳۲۰ که به دنبال هجوم مردم به شهرها روی داده بود، اما مشکل کمبود ریشه‌ای نبود (اهری و امینی جدید، ۱۳۷۵: ۶۶۰). از اواخر دهه ۳۰ با هجوم روستاییان به شهرها و افزایش جمعیت شهرنشین مشکل مسکن به وجود می‌آید. بخش خصوصی با سرمایه آزاد شده از اصلاحات ارضی به ساخت مسکن روی می‌آورد و به طور عمده برای طبقه متوسط خانه می‌سازد دولت تعداد محدودی خانه سازمانی و مسکن ارزان قیمت برای آلودکن‌نشینان و افراد کم درآمد تهیه می‌کند. در آغاز دهه پنجاه با افزایش درآمد ملی ناشی از افزایش قیمت نفت، صنایع وابسته و خدمات رشد سریعی یافته و کوچ روستاییان به شهرها. شتابی هر چه بیشتر پیدا می‌کند. با وجود رشد ساخت مسکن در این دوره، به دلیل رشد شتابان‌تر جمعیت و مهاجرت‌ها، مشکل مسکن به قوت خود باقی می‌ماند. از سال ۱۳۵۲ تا زمان وقوع انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷، مسکن‌سازی حرفه‌ای پر درآمد برای بخش خصوصی است که به مجموعه‌سازی و شهرک‌سازی می‌پردازد. به غیر از موارد محدود ساخت مسکن ارزان قیمت، بیشتر فعالیت‌های بخش خصوصی برای طبقات پر درآمد و با درآمد متوسط است. به همین دلیل نیز بیشتر واحدها برای فروش و در صد بسیار

کمتری برای اجاره است. کمبود عرضه مسکن برای اجاره، باعث افزایش اجاره بها شده و بر مشکلات افزوده می‌شود. با وقوع انقلاب اسلامی، کنترل‌ها و محدودیتها از بین می‌رود و شهرک‌سازی در حاشیه شهرها برای گروههای کم درآمد رونق می‌گیرد. به همین دلیل در طی سالهای اولیه پس از انقلاب، احداث واحدهای مسکونی از نظر کمی بیشتر اما از نظر میزان سرمایه‌گذاری کمتر است. بخش خصوصی بساز و بفروش در این سالها به دلیل عدم اطمینان به آینده از بازار مسکن خارج می‌شود. به دلیل مشکلات و نارساییها از جمله نبودن سیاست مشخص مسکن، اعلام سیاست‌های متناقض، عدم اجرای قانون زمین شهری که به دنبال آن عرضه زمینهای شهری کاهش می‌یابد و دلایل دیگر، از سال ۱۳۵۹ قیمت مسکن که در سالهای اول انقلاب کاهش یافته بود، دوباره افزایش می‌یابد. وقوع جنگ، فعالیتهای ساختمانی را دچار رکود می‌کند. این رکود در سالهای ۱۳۶۰ و ۱۳۶۱ تشدید می‌شود، در سال ۱۳۶۲ فعالیتهای ساختمانی رونق می‌گیرد. کاهش عرضه مسکن اجاره‌ای سبب افزایش اجاره بها می‌شود.

در سالهای بعد از دهه ۱۳۶۰، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به عنوان منبع اصلی تولید مسکن دچار افت می‌شود. افزایش متوسط زیربنای تولید شده توسط بخش خصوصی در سالهای اخیر نشان دهنده گرایش این بخش به ساخت مسکن برای گروههای به ویژه پردرآمد است (اهری و امینی جدید، ۱۳۷۵: ۶۶۳). در دهه اخیر نیز قیمت مسکن با روند بسیار شدیدی در حال افزایش است که جمعیت کشور به ویژه گروههای کم درآمد در تأمین مسکن با مشکل مواجه شده و این وضعیت باعث شکل‌گیری بحران مسکن در کشور شده است. این مسایل در حالی وجود دارد که برنامه‌ریزی بخش مسکن در ایران نسبت به سایر بخشها از عمر کمتری برخوردار است و عمدتاً به دوران پس از انقلاب اسلامی برمی‌گردد (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۶).

بر اساس تجارب موجود، همواره نمود مسأله مسکن به ویژه مسکن نیازمندان در شهرهای بزرگ و پرجمعیت کشور بارزتر است. شهرهای بزرگ مرکز توجهات و وجود تقابل فقر و ثروت می‌باشند و شکاف درآمدی اقشار مختلف در این شهرهای پرجمعیت نمایان‌تر است.

در این شهرها، فقر از ساده‌ترین و ملموس‌ترین سطح یعنی تخریب جسم انسان خود را نشان داده و تا بالاترین سطح، تکامل بشری را با تهدید جدی روبرو ساخته و او را به چالش عمیقی فراخوانده است (ارائی، ۱۳۸۴: ۳۸).

شهر قم، از جمله شهرهای بزرگ و مهم در ایران است که تقابل فقر و ثروت در آن مشهود است و مشکلات مسکن به ویژه افزایش قیمت آن در دهه‌های اخیر زندگی سالم و مناسب مردم این شهر به ویژه اقشار کم درآمد را با چالش مواجه ساخته است. این در حالیست که شهر قم به نوعی پایتخت مذهبی ایران و مرکز جهانی تشیع نیز محسوب می‌گردد. قم به عنوان هفتمین شهر پرجمعیت ایران در سال ۱۳۸۵ بالغ بر ۹۴۰ هزار نفر جمعیت در خود جای داده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). این شهر مرکز ثقل جمعیتی ایران (فرید، ۱۳۶۸: ۴۱۵) و به عنوان یکی از کانون‌های مهاجرپذیر کشور محسوب می‌شود و در دهه‌های گذشته نرخ رشد بالای جمعیتی را تجربه نموده است. نکته مهم در رابطه با شهر قم که کاملاً موید نظریه شهری شدن فقر در هزاره سوم است وجود نیمی از خانوارهای شهر قم در شرایط زیر خط فقر می‌باشد. همچنین در سال ۱۳۸۵، حدود ۱۵ هزار خانوار شهری قم دارای چنان وضعیت درآمدی نامناسبی بوده اند که تحت پوشش حمایتی کمیته امداد امام خمینی (ره) قرار گرفته‌اند (مهندسین مشاور طرح و معماری ۱۳۸۵: ۳۷).

با توجه به افزایش بیش از حد قیمت مسکن در دهه اخیر در شهر قم، اقشار کم درآمد شهر که حجم جمعیتی بالایی از شهر را نیز شامل می‌شوند در رابطه با تأمین مسکن مناسب برای خانواده خود دچار مشکل می‌باشند (میره، ۱۳۸۴: ۵) و حتی طبق مطالعات انجام گرفته در شهر قم، مسکن پس از اشتغال بزرگترین دغدغه گروه‌های کم درآمد شهر محسوب می‌گردد (اکرمی، ۱۳۷۷: ۴۱). بنابراین در این مقاله سعی شده به بررسی قیمت مسکن در شهر قم و مقایسه آن با سطح درآمد و هزینه‌های خانوارهای شهر قم پرداخته شود.

روش تحقیق

تحقیق حاضر از نظر نوع و ماهیت، از سنخ تحقیقات توسعه‌ای است. به لحاظ روش بررسی نیز تحقیق توصیفی-تحلیلی است. قلمرو مطالعاتی تحقیق، شهر قم و واحدهای مطالعاتی نیز خانوار و مسکن است. محدوده زمانی تحقیق نیز، دوره آماری ۱۳۸۵-۱۳۷۵ می‌باشد. به منظور گردآوری اطلاعات مورد نیاز این تحقیق از روش کتابخانه‌ای استفاده شده است. در این تحقیق علاوه بر جمع‌آوری اطلاعات نظری از طریق مطالعات کتابخانه‌ای، برخی از داده‌های موجود در رابطه با مشخصات مسکن و خانوار در شهر قم از منابعی چون نتایج طرح هزینه و درآمد خانوارهای قم، سالنامه آماری استان قم و... استخراج شده است. همچنین متغیرهای مورد استفاده در تحلیل‌های آتی که از مطالعات کتابخانه‌ای استخراج می‌گردند عبارتند از: میزان درآمد خانوارها، میزان هزینه خانوارها و میزان هزینه مسکن.

نسبت هزینه مسکن به کل هزینه‌های خانوارهای شهر قم

به منظور بررسی هزینه‌های مسکن در هر یک از دهک‌های درآمدی، ابتدا خانوارهای شهر قم طی دوره ده ساله (۸۵-۱۳۷۶) بر اساس میزان درآمد، از بالاترین درآمد تا حداقل آن در هر سال مرتب شده‌اند. این ۱۰ گروه نشان دهنده دهک‌های درآمدی شهر قم می‌باشند. در مرحله بعد بر اساس اطلاعات استخراج شده در خصوص هزینه‌های مسکن و کل هزینه‌های خوراکی و غیر خوراکی هر یک از خانوارها^۱، میزان هزینه‌های مسکن و کل هزینه‌های خوراکی و غیر خوراکی در هر یک از دهک‌های درآمدی برای سال‌های مختلف محاسبه شده است. در نهایت متوسط درآمد و هزینه مسکن و کل هزینه‌های خوراکی و غیر خوراکی خانوارها در هر یک از دهک‌های مورد نظر محاسبه شده‌اند. همچنین به منظور ارائه

۱. بر اساس نتایج طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهر قم

تحلیل‌های دقیق کلیه متغیرهای محاسبه شده با توجه به شاخص قیمت مربوطه در شهر قم به قیمت ثابت سال ۱۳۷۹، محاسبه شده‌اند. در جدول (۱) میزان هزینه‌های مسکن برای خانوارهای شهر قم طی سال‌های ۸۵-۱۳۷۶ به قیمت ثابت سال ۱۳۷۹ نشان داده شده است.

جدول ۱: متوسط هزینه مسکن خانوارهای شهر قم به قیمت ثابت سال ۱۳۷۹ (ریال)

سال	متوسط هزینه	درصد افزایش به سال قبل
۱۳۷۶	۲۴,۲۶۰,۵۵۱	-
۱۳۷۷	۳۳,۶۶۶,۲۲۹	۳۸.۷۷
۱۳۷۸	۳۸,۴۹۶,۹۰۴	۱۴.۳۵
۱۳۷۹	۵۸,۷۳۹,۵۷۹	۵۲.۵۸
۱۳۸۰	۷۵,۰۱۱,۳۶۱	۲۷.۷۰
۱۳۸۱	۱۰۹,۲۵۵,۸۹۳	۴۵.۶۵
۱۳۸۲	۲۰۷,۸۱۱,۸۰۰	۹۰.۲۱
۱۳۸۳	۱۷۱,۲۴۰,۹۰۸	-۱۷.۶۰
۱۳۸۴	۲۲۱,۶۹۶,۵۵۹	۲۹.۴۶
۱۳۸۵	۲۶۷,۴۵۶,۸۲۶	۲۰.۶۴

مأخذ: طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهر قم، ۸۵-۱۳۷۶

همانطور که اطلاعات جدول (۱) نشان می‌دهد هزینه‌های مسکن برای خانوارهای شهر قم طی دوره مورد بررسی از روند افزایشی - به غیر از سال ۱۳۸۳ - برخوردار است، که بیشترین میزان افزایش مربوط به سال ۱۳۸۲ است. که متوسط هزینه‌های مسکن یک خانوار شهر قم حدود ۹۰

درصد افزایش می‌یابد. کمترین میزان افزایش نیز مربوط به سال ۱۳۷۸ است که در آن سال متوسط هزینه‌های مسکن خانوارهای شهر قم حدود ۱۴/۳۵ درصد افزایش یافته است. با توجه به اینکه در سال ۱۳۸۲ متوسط قیمت مسکن در شهر قم، افزایش قابل توجهی داشته، موجبات افزایش ۹۰ درصدی متوسط هزینه‌های مسکن برای یک خانوار را فراهم آورده، دولت به منظور تنظیم بازار و جلوگیری از افزایش لجام گسیخته قیمت مسکن سیاست‌های مربوطه را اتخاذ می‌نماید که نتیجه آن در کاهش متوسط هزینه‌های مسکن خانوارهای شهری برای سال ۱۳۸۳، به میزان ۱۷/۶ درصد نسبت به سال قبل است.

به منظور ارائه دقیق نتایج برآورد هزینه مسکن در قم در این بخش نتایج مربوطه را در قالب دهک‌های درآمدی مورد تحلیل قرار می‌دهیم. جدول (۲) میزان تغییر در متوسط هزینه‌های مسکن خانوارهای شهر قم را در سال‌های مختلف نسبت به سال قبل نشان می‌دهد.

جدول ۲: تغییر در متوسط هزینه‌های مسکن خانوارهای شهر قم

	۷۶-۷۷	۷۷-۷۸	۷۸-۷۹	۷۹-۸۰	۸۰-۸۱	۸۱-۸۲	۸۲-۸۳	۸۳-۸۴	۸۴-۸۵
دهک ۱۰	۴.۷۹	۱۵۹.۸۳	-۳۵.۵۶	۴۸.۴۳	۲۲.۴۵	۵۸.۱۷	۲۰.۸۶	۳۰.۷۶	۹۱.۳۷
دهک ۹	-۳.۶۰	۸۳.۰۶	-۲۵.۶۶	۹۲.۱۵	۳۵.۳۳	۳۴.۶۰	۴۴.۸۹	۵.۵۴	۷۹.۴۱
دهک ۸	۲.۱۰	۳۶.۵۶	-۱۷.۴۴	۱۱۴.۰۷	۳۱.۵۵	۱۹.۵۶	۴۸.۸۵	۱۳.۸۷	۸۰.۲۷
دهک ۷	۲۴.۳۲	۱۵.۰۱	-۸.۷۵	۱۵۲.۸۶	۰.۷۹	۳۳.۳۳	۴۹.۳۵	۱۵.۸۹	۵۶.۷۱
دهک ۶	۳۰.۶۲	۹.۳۹	-۱۲.۲۷	۱۲۸.۲۴	۱۲.۹۹	۳۲.۷۵	۷۲.۲۶	۱۳.۲۸	۸۶.۰۸
دهک ۵	۵۳.۹۰	-۲.۶۰	-۱۰.۸۷	۱۰۹.۳۰	۳۰.۲۵	۴۷.۸۳	۳۸.۴۷	۲۵.۰۰	۳۶.۸۱
دهک ۴	۲۵.۴۶	۲۱.۵۴	-۲۱.۷۳	۸۴.۱۸	۴۷.۹۰	۳۱.۵۳	۶۱.۷۹	۲۵.۶۶	-۹.۷۱
دهک ۳	۵۴.۴۰	-۹.۹۴	-۱۱.۹۸	۷۵.۸۴	۱۴۱.۷۵	-۱۳.۱۸	۶۸.۴۱	-۸.۲۹	۴۱.۱۷
دهک ۲	۴۳.۴۰	۱.۱۷	-۱۶.۰۹	۷۴.۷۷	۹۲.۰۹	۱۷.۳۶	۹۱.۹۱	۲.۱۶	-۵.۵۲
دهک ۱	۱۹.۳۳	-۰.۱۰	-۱۱.۸۸	۶۸.۵۷	۱۵۵.۱۹	-۴.۵۲	۸۲.۵۰	۱۴.۵۱	-۲۲.۳۵

مأخذ: طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهر قم، ۱۳۷۶-۸۵

براساس نتایج حاصل، متوسط افزایش در هزینه‌های مسکن برای هریک از دهک‌های درآمدی به شرح جدول (۳) است.

جدول ۳: تغییر در متوسط هزینه‌های مسکن خانوارهای شهر قم طی دوره ۸۵-۱۳۷۶

دهک	متوسط افزایش هزینه مسکن
دهک ۱۰	۳۵.۳۶
دهک ۹	۳۲.۵۱
دهک ۸	۳۱.۶۰
دهک ۷	۳۱.۸۳
دهک ۶	۳۵.۶۸
دهک ۵	۳۲.۶۹
دهک ۴	۲۵.۷۲
دهک ۳	۲۸.۹۴
دهک ۲	۲۷.۴۷
دهک ۱	۲۴.۱۴

مأخذ: طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهر قم، ۸۵-۱۳۷۶

همانطور که ملاحظه می‌شود اجرای سیاست‌های مختلف اقتصادی در بخش مسکن و تعامل میزان تقاضای مسکن و عرضه آن در شهر قم طی دوره مورد بررسی به نحوی عمل نموده که در نهایت متوسط هزینه‌های مسکن برای خانوارهای دهک‌های درآمدی بالا بیشتر از خانوارهای دهک‌های درآمدی پایین افزایش یافته است به نحوی که بیشترین افزایش در متوسط هزینه مسکن خانوارها طی دوره مورد بررسی، مربوط به دهک ۱۰ (درآمد بالا) با ۳۵/۳۶ درصد و کمترین افزایش در متوسط هزینه مسکن مربوط به دهک اول (درآمد پایین) با ۲۴/۱۴ درصد است.

در ادامه این مبحث به بررسی سهم هزینه‌های مسکن در کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی خانوارهای شهر قم پرداخته شده است. جدول (۴) سهم هزینه‌های مسکن را در

کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی خانوارهای شهرقم طی سال‌های ۸۵-۱۳۷۶ به قیمت ثابت سال ۱۳۷۹ نشان می‌دهد .

جدول ۴: سهم هزینه‌های مسکن در کل هزینه‌های خانوارهای شهر قم به قیمت ثابت سال ۱۳۷۹

سال	متوسط سهم هزینه مسکن در کل هزینه ها
۱۳۷۶	۳۷.۰۶
۱۳۷۷	۳۴.۸۲
۱۳۷۸	۹.۲۷
۱۳۷۹	۳۶.۶۱
۱۳۸۰	۲۸.۷۹
۱۳۸۱	۴۷.۳۲
۱۳۸۲	۲۸.۸۹
۱۳۸۳	۳۰.۹۴
۱۳۸۴	۳۶.۵۰
۱۳۸۵	۳۸.۵۷
کل دوره	۳۲.۸۸

مأخذ: طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهر قم، ۸۵-۱۳۷۶

مطابق جدول (۴) هزینه‌های مسکن برای خانوارهای شهرقم طی دوره مورد بررسی به طور متوسط حدود ۳۲/۸۸ درصد از کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی را به خود اختصاص داده است. این نسبت در سال ۱۳۸۱ بیشترین مقدار (۴۷/۳۲ درصد) از کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی و در سال ۱۳۷۸ کمترین میزان (۹/۲۷ درصد) از کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی را دارا می‌باشد. مقایسه نتایج جداول (۴) و (۱) نشان‌دهنده این نکته

است که در سال‌هایی که متوسط هزینه مسکن افزایش یافته، سهم هزینه‌های مسکن در کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی نیز در شهر قم افزایش یافته است و این امر تا حدودی دلالت بر ضروری بودن این کالا در سبد مصرفی، خانوارهای شهر قم را به صورت کلی بیان می‌دارد.

به منظور ارائه دقیق نتایج، سهم هزینه‌های مسکن در کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی خانوارهای شهر قم در قالب دهک‌های درآمدی مورد تحلیل قرار گرفته است. جدول (۵) سهم هزینه‌های مسکن در کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی خانوارهای شهر قم را طی دوره مورد بررسی نشان می‌دهد.

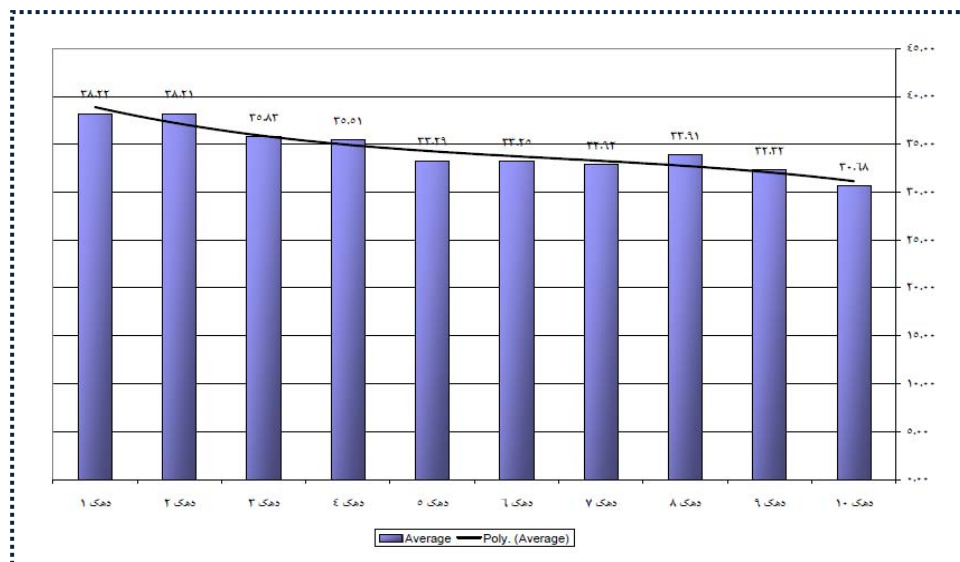
جدول ۵: سهم هزینه‌های مسکن در کل هزینه‌های خانوارهای شهر قم به تفکیک دهک درآمدی

	۷۶	۷۷	۷۸	۷۹	۸۰	۸۱	۸۲	۸۳	۸۴	۸۵
دهک ۱۰	۳۶.۹۷	۳۰.۴۸	۶.۳۷	۳۳.۶۱	۱۴.۰۰	۴۲.۲۷	۲۹.۱۱	۳۲.۴۰	۵۶.۶۲	۲۴.۹۹
دهک ۹	۳۳.۷۳	۳۷.۱۸	۷.۹۴	۳۶.۶۶	۲۹.۵۷	۳۷.۳۸	۲۹.۴۵	۳۱.۵۰	۴۲.۳۹	۳۷.۳۵
دهک ۸	۳۴.۰۶	۳۷.۲۱	۱۰.۲۴	۳۳.۳۷	۳۳.۰۶	۴۷.۲۵	۲۸.۹۶	۳۷.۲۳	۳۸.۱۵	۳۹.۶۰
دهک ۷	۳۴.۸۳	۳۶.۲۸	۸.۲۷	۳۴.۴۳	۳۶.۶۳	۴۳.۷۴	۲۸.۰۱	۳۰.۲۸	۳۸.۷۰	۳۷.۹۹
دهک ۶	۳۳.۹۱	۳۰.۱۱	۸.۷۵	۳۷.۶۶	۳۵.۶۴	۵۶.۱۴	۲۸.۳۳	۲۴.۶۰	۳۴.۷۱	۴۲.۶۳
دهک ۵	۴۲.۷۵	۳۰.۸۰	۱۲.۴۹	۲۹.۴۶	۳۵.۵۹	۵۲.۷۷	۲۸.۸۵	۲۹.۶۷	۲۴.۱۹	۴۶.۳۰
دهک ۴	۴۰.۴۱	۳۲.۰۴	۱۰.۹۳	۳۸.۸۰	۴۰.۶۹	۵۳.۷۸	۲۹.۲۱	۳۱.۹۵	۳۳.۸۴	۴۳.۴۲
دهک ۳	۳۵.۱۱	۳۸.۵۹	۱۲.۸۶	۴۳.۱۶	۳۹.۲۸	۵۳.۶۱	۲۸.۸۶	۳۲.۶۹	۲۷.۹۹	۴۶.۱۵
دهک ۲	۴۹.۱۹	۴۰.۲۷	۱۳.۹۶	۴۱.۸۲	۴۶.۴۱	۴۷.۴۴	۲۸.۸۲	۳۳.۴۹	۳۵.۲۴	۴۵.۴۹
دهک ۱	۳۳.۳۴	۴۴.۰۶	۱۳.۹۷	۴۷.۰۷	۵۱.۴۵	۵۰.۲۲	۲۹.۲۴	۲۹.۲۲	۳۰.۲۱	۵۳.۳۶

مأخذ: طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهر قم، ۱۳۷۶-۸۵

همچنین متوسط سهم هزینه‌های مسکن در کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی خانوارهای شهرقم برای هریک از دهک‌های درآمدی محاسبه شده است که به شرح نمودار (۱) است.

نمودار ۱: سهم هزینه مسکن از کل هزینه‌های خانوارهای شهر قم در چارچوب دهک‌های درآمدی



براساس نتایج حاصله، به طور کلی در دهک‌های بالای درآمدی سهم هزینه‌های مسکن نسبت به کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی، نسبت به دهک‌های پایین درآمدی کمتر است. به عبارت دیگر خانوارهای با درآمد پایین در جامعه شهری قم بخش عمده‌ای از مخارج خوراکی و غیرخوراکی خویش را صرف تامین هزینه‌های واحدهای مسکونی می‌نمایند، این درحالی است که خانوارهای با درآمد بالای نسبتاً، بخش کوچکتري از کل مخارج خوراکی و غیرخوراکی خود را جهت این امر تخصیص می‌دهند. البته این نتیجه هم به صورت کلی برای کل دوره مورد بررسی و هم برای هریک از سال‌ها به تفکیک معتبر است.

بررسی نسبت هزینه مسکن به کل درآمدهای خانوارهای شهر قم

در این قسمت به بررسی سهم هزینه‌های مسکن در کل درآمدهای خانوارهای شهرقم پرداخته شده است. بر این اساس جدول (۶) سهم هزینه‌های مسکن را در کل درآمدها برای کل خانوارهای شهرقم طی سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۵ به قیمت ثابت سال ۱۳۷۹ نشان می‌دهد.

جدول ۶: هزینه‌های مسکن در کل درآمدهای خانوارهای شهرقم به قیمت ثابت سال ۱۳۷۹

سال	متوسط سهم هزینه مسکن در کل درآمدها
۱۳۷۶	۵۲.۹۸
۱۳۷۷	۳۷.۰۶
۱۳۷۸	۲۸.۶۹
۱۳۷۹	۴۰.۷۰
۱۳۸۰	۳۵.۷۲
۱۳۸۱	۵۸.۷۲
۱۳۸۲	۳۲.۱۷
۱۳۸۳	۲۱.۹۴
۱۳۸۴	۲۶.۷۵
۱۳۸۵	۳۲.۲۱
کل دوره	۳۶.۶۹

مأخذ: طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهر قم، ۱۳۷۶-۸۵

همانطورکه جدول (۶) نشان می‌دهد، هزینه‌های مسکن برای خانوارهای شهر قم طی دوره مورد بررسی به طور متوسط حدود ۳۶/۶۹ درصد از کل درآمد خانوارها را به خود اختصاص داده است. این نسبت در سال ۱۳۸۱ بیشترین مقدار - ۵۸/۷۲ درصد از کل درآمد

خانوارها- و در سال ۱۳۸۳ کمترین میزان- ۲۱/۹۳ درصد از کل درآمدهای خانوارها- را دارا است. همچنین به منظور ارائه دقیق نتایج، سهم هزینه‌های مسکن در کل درآمدهای خانوارهای شهرقم را در قالب دهک‌های درآمدی مورد تحلیل قرار می‌دهیم.

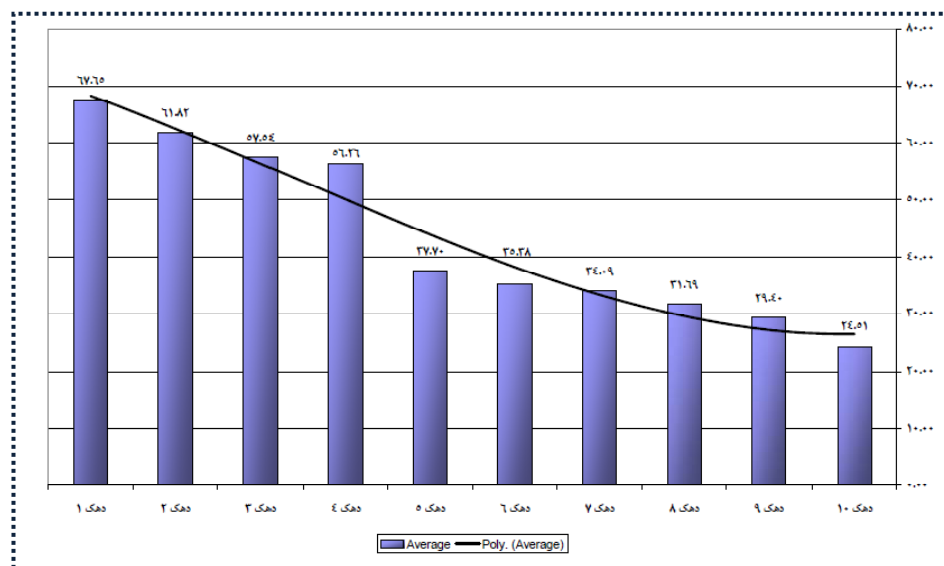
جدول ۷: سهم هزینه‌های مسکن در کل درآمدهای خانوارهای شهرقم

	۷۶	۷۷	۷۸	۷۹	۸۰	۸۱	۸۲	۸۳	۸۴	۸۵
دهک ۱۰	۲۹.۸۷	۲۸.۲۰	۱۶.۸۵	۳۱.۸۰	۲۶.۱۹	۳۰.۱۷	۳۳.۶۸	۸.۰۱	۱۹.۰۳	۲۱.۳۱
دهک ۹	۳۳.۶۴	۳۴.۱۱	۲۵.۷۴	۳۴.۹۵	۲۸.۱۳	۳۷.۶۶	۳۳.۷۷	۱۴.۰۳	۲۷.۱۶	۲۴.۷۹
دهک ۸	۳۵.۵۳	۳۵.۷۸	۳۰.۵۴	۳۹.۲۷	۳۱.۸۴	۴۰.۵۵	۳۳.۱۹	۱۸.۸۴	۲۵.۴۲	۲۵.۹۸
دهک ۷	۴۲.۰۴	۳۶.۳۸	۳۲.۷۴	۳۹.۵۳	۳۹.۲۰	۳۹.۳۰	۳۱.۵۹	۲۳.۶۸	۲۵.۰۳	۳۱.۴۳
دهک ۶	۳۳.۲۳	۳۴.۲۵	۳۰.۸۲	۴۰.۴۴	۴۲.۳۴	۵۶.۱۵	۳۰.۸۹	۲۵.۸۹	۲۶.۹۶	۳۲.۸۱
دهک ۵	۵۴.۰۴	۳۶.۹۳	۳۶.۷۶	۳۸.۱۱	۴۴.۸۳	۳۸.۳۰	۳۱.۷۷	۲۹.۸۲	۲۷.۶۴	۳۸.۷۷
دهک ۴	۱۱۶.۵۵	۳۸.۳۵	۳۷.۹۴	۴۶.۲۵	۴۹.۰۹	۱۳۹.۴۴	۳۱.۶۲	۲۹.۶۴	۳۴.۶۰	۳۹.۱۳
دهک ۳	۱۰۵.۱۹	۵۳.۶۲	۳۹.۲۸	۴۸.۴۴	۳۴.۸۱	۱۴۴.۸۹	۳۱.۷۴	۳۹.۶۳	۳۲.۳۸	۴۵.۴۲
دهک ۲	۱۱۲.۷۳	۴۵.۱۳	۳۶.۱۱	۴۸.۵۱	۴۸.۰۲	۱۴۱.۶۹	۳۱.۱۲	۶۲.۶۰	۳۹.۶۹	۵۲.۶۳
دهک ۱	۱۲۵.۸۹	۵۷.۸۲	۵۲.۰۷	۶۵.۶۳	۴۸.۱۳	۱۴۹.۸۲	۳۲.۰۳	۳۷.۸۱	۳۷.۵۶	۶۹.۷۱

مأخذ: طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهرقم، ۸۵-۱۳۷۶

نمودار ۲: سهم هزینه‌های مسکن از کل درآمدهای خانوارهای شهر قم به تفکیک

دهک‌های درآمدی (۸۵-۱۳۷۶)



مأخذ: طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهر قم، ۱۳۷۶-۸۵

بر اساس نتایج حاصل، به طور کلی در دهک‌های بالای درآمدی سهم هزینه‌های مسکن نسبت به کل درآمدهای خانوار، نسبت به دهک‌های پایین درآمدی کوچکتر است. به عبارت دیگر خانوارهای با درآمد پایین در شهر قم بخش عمده‌ای از درآمدهای خویش را صرف تامین هزینه‌های واحدهای مسکونی می‌نمایند، این درحالی است که خانوارهای با درآمد بالای، بخش کوچکتری از کل مخارج خوراکی و غیرخوراکی خود را جهت این امر تخصیص می‌دهند. به این ترتیب که خانوارهای دهک درآمدی دهم، حدود ۲۴/۵۱ درصد از درآمد خویش را جهت تامین واحد مسکونی تخصیص می‌دهند و این درحالی است که خانوارهای دهک درآمدی اول، بیش از ۶۷ درصد درآمدهای خویش را صرف تهیه و تدارک واحد مسکونی می‌نمایند. البته این نتیجه هم به صورت کلی برای تمام دوره مورد بررسی و هم برای هریک از سال‌ها به تفکیک معتبر است.

یافته‌ها

در این پژوهش سعی شده به یکی از مهم ترین موارد در نظام مدیریت و برنامه‌ریزی مسکن کشور، "سهم هزینه‌های مسکن از درآمدها و هزینه‌های مصرفی خانوارهای ایرانی" توجه شود. بنابراین شهر قم که یکی از کلانشهرهای مهم ایران است به عنوان نمونه موردی انتخاب شده است و به بررسی این مسأله پرداخته شده است. بر اساس این پژوهش نتایج زیر حاصل شده است که عبارتند از:

- مشکل مسکن در ایران پس از ورود ایران به نظام سرمایه‌داری جهانی و پیامدهای آن یعنی مهاجرت شدید روستاییان به شهرها و شکل‌گیری شهرنشینی مشکل‌زا پس از دهه ۶۰ میلادی، نمایان شده و تا حال حاضر ادامه دارد.
- نظام مدیریت و برنامه‌ریزی مسکن در ایران دارای بازوهای علمی و اجرایی مناسبی نیست.
- خانوارهای ساکن در شهر قم و سایر کلانشهرهای ایران با توجه به تمرکز فقر و تقابل آن با ثروت در این شهرها، شاهد بیشترین نابرابری‌ها، مشکلات و هزینه‌های مسکن می‌باشند.
- سهم درصدی هزینه‌های مسکن در کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی خانوارهای شهر قم طی سال‌های ۸۵-۱۳۷۶ به طور متوسط حدود ۳۳ درصد است که از متوسط کشوری (۳۰ درصد) نیز بالاتر است.
- میزان مبلغ هزینه‌های مسکن در شهر قم از سال ۱۳۷۶ تا سال ۱۳۸۵ به طور متوسط سالانه رشدی بالغ بر ۲۴ درصد داشته که رقم بالایی است.
- طی دوره مورد مطالعه، متوسط مبلغ هزینه‌های مسکن برای خانوارهای دهک‌های درآمدی بالا بیشتر از خانوارهای دهک‌های درآمدی پایین افزایش یافته است به نحوی که بیشترین افزایش در متوسط هزینه مسکن خانوارها طی دوره مورد بررسی، مربوط به دهک ۱۰ (درآمد بالا) با ۳۵/۳۶ درصد و کمترین افزایش در متوسط هزینه مسکن مربوط به دهک اول (درآمد پایین) با ۲۴/۱۴ درصد است. البته باید به این نکته توجه داشت که گروه‌های کم درآمد با توجه هزینه‌های سنگین مسکن، سعی نموده‌اند از طرقی نظیر استفاده از مسکن نامناسب (مساکن غیررسمی، کم امکانات، کم دوام و ...)

- که هزینه کمتری دارند میزان هزینه‌های مسکن را داده و صرفه‌جویی لازم در هزینه‌های خویش را انجام دهند.
- به طور کلی سهم درصدی هزینه‌های مسکن در بین کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی خانوارهای شهر قم طی سال‌های ۸۵-۱۳۷۶ افزایش داشته است.
 - مقایسه سهم درصدی هزینه‌های مسکن نسبت به کل هزینه‌های خوراکی و غیرخوراکی بین دهک‌های درآمدی شهر قم نشان می‌دهد که این میزان در دهک‌های بالای درآمدی، نسبت به دهک‌های پایین درآمدی کمتر است. به عبارت دیگر خانوارهای با درآمد پایین در جامعه شهری قم بخش عمده‌ای از مخارج خوراکی و غیرخوراکی خویش را صرف تامین هزینه‌های واحدهای مسکونی می‌نمایند، این درحالی است که خانوارهای با درآمد بالای نسبتاً، بخش کوچکتري از کل مخارج خوراکی و غیرخوراکی خود را جهت این امر تخصیص می‌دهند.
 - طی سال‌های ۸۵-۱۳۷۶، هزینه‌های مسکن برای خانوارهای شهر قم به طور متوسط حدود ۳۶/۶۹ درصد از کل درآمد خانوارها را به خود اختصاص داده است. خوشبختانه این میزان از سال ۷۶ به سوی سال ۸۵ به طور کلی روندی کاهشی داشته است.
 - به طور کلی در دهک‌های بالای درآمدی سهم هزینه‌های مسکن نسبت به کل درآمدهای خانوار، نسبت به دهک‌های پایین درآمدی کوچکتر است. به عبارت دیگر خانوارهای با درآمد پایین در شهر قم بخش عمده‌ای از درآمدهای خویش را صرف تامین هزینه‌های واحدهای مسکونی می‌نمایند، این درحالی است که خانوارهای با درآمد بالای، بخش کوچکتري از کل مخارج خوراکی و غیرخوراکی خود را جهت این امر تخصیص می‌دهند. به این ترتیب که خانوارهای دهک درآمدی دهم، حدود ۲۴/۵۱ درصد از درآمد خویش را جهت تامین واحد مسکونی تخصیص می‌دهند و این درحالی است که خانوارهای دهک درآمدی اول، بیش از ۶۷ درصد درآمدهای خویش را صرف تهیه و تدارک واحد مسکونی می‌نمایند.

جمع بندی و پیشنهادها

سبد مصرفی خانوار، مجموعه‌ای از کالاها و خدمات ضروری برای زندگی یک خانواده است که به طور پیوسته مورد مصرف قرار می‌گیرد و مخارج تهیه این کالاها، هزینه معاش آن خانواده را تشکیل می‌دهد. در یک تقسیم بندی کلی، سبد مصرفی خانوار ایرانی را می‌توان شامل هشت گروه مختلف از کالاها و خدمات دانست که عبارتند از: گروه‌های خوراک، پوشاک، مسکن، اثاثیه و لوازم منزل، بهداشت و درمان، حمل و نقل، تفریحات و سرگرمی‌ها و گروه خدمات شخصی و وسایل آموزشی. در این میان هزینه‌های مسکن جایگاه خاصی دارد.

جایگاه مهم مسکن همواره به‌عنوان مهمترین شاخص سبد هزینه خانوارهای ایرانی مورد توجه واقع شده است به طوری که هزینه مسکن در کل کشور رقمی حدود ۳۰ درصد را به خود اختصاص داده است که این رقم همانگونه که در مطالعات این پژوهش در مورد شهر قم نیز نشان داد، در کلان شهرها و در میان اقشار کم درآمد افزایش می‌یابد. این رقم در مقایسه با کشورهای پیشرفته، میزان بسیار بالاتری را نشان می‌دهد و این مطلب نشان دهنده ضعف نظام برنامه‌ریزی و مدیریت مسکن در ایران است. پس از انقلاب اسلامی نیز علیرغم اهداف عالی نظام نیز، کاهش سهم هزینه مسکن در سبد خانواده در چهار دوره برنامه‌ریزی کشور مغفول مانده است، یعنی حتی در برنامه چهارم هم در این باره تکلیفی بر عهده دولت قرار داده نشده است و این شاخص یکی از منسأهای فقر اقتصادی است. لذا وقتی قدرت خرید خانوار برای تهیه مسکن کاهش می‌یابد دولت برای جبران چنین اتفاقی باید یارانه پردازد و همین امر به اقتصاد کشور لطمه می‌زند و تورم ایجاد می‌کند.

برای حل این مسأله ۲ راهکار اساسی مطرح است: افزایش سطح درآمد و کاهش هزینه نیازهای اساسی خانوار، در شرایطی که ساختار هزینه‌های خانوار اصلاح نشده باشد، هرگونه افزایش درآمد منجر به افزایش قدرت خرید خانوار نمی‌شود لذا ضروری است ابتدا هزینه نیازهای اساسی خانوار مهار شود تا سیاست‌های افزایش درآمد مؤثر واقع شوند. همچنین افزایش درآمد بر سطح مصرف اثر می‌گذارد، اما میزان تاثیر آن بر شکل مصرف

متغیر است، به عبارت دیگر وقتی درآمد افزایش یابد، مصرف همه اقلام مورد نظر همزمان افزایش نمی‌یابد، بلکه به عنوان مثال در جامعه شهری با افزایش مصرف کل، درصد مخارج مربوط به غذاها کاهش پیدا می‌کند و در نتیجه سهم بیشتری از درآمد افزایش یافته، به کالاهای بادوامی مثل ماشین، تلویزیون و سایر لوازم برقی داده می‌شود.

بنابراین در کنار اتخاذ تدابیر مختلف در جهت افزایش قدرت خرید خانوار، باید سهم هزینه مسکن در سبد خانوار ایرانی کاهش داده شود. با توجه به مطالب پیش گفته، در راستای کاهش هزینه‌های مسکن از یکسو و از بین بردن شکاف دسترسی به مسکن مابین گروه‌های درآمدی مختلف پیشنهادهاى زیر ارائه می‌گردد.

- تعیین قیمت کارشناسی فروش مسکن و تدوین الزامات اجرایی آن
- ساماندهی شیوه عرضه و تقاضای مسکن
- اعطای تسهیلات و حمایت از خیرین مسکن ساز
- شناسایی گروه‌های هدف و ارائه یارانه‌های مسکن به ایشان
- پلکانی کردن اقساط تسهیلات بانکی
- کاهش یا حذف قیمت زمین در مسکن تولیدی
- ایجاد مسکن اجتماعی و واگذاری آن به گروه‌های کم درآمد
- بهبود وضعیت بازار مصالح ساختمانی و کاهش و تثبیت قیمت آن
- تخفیف هزینه پروانه ساخت به ویژه برای خانوارهای کم درآمد
- کاهش قیمت تراکم و عوارض ساختمان
- افزایش مشارکت دولت و موسسات اقتصادی در ساخت و ساز و تأمین مسکن

منابع

۱. ارائی، سید محمد مهدی (۱۳۸۴) آسیب‌شناسی برنامه‌های فقرزدایی در ایران، در فصلنامه علمی- پژوهشی رفاه اجتماعی، سال پنجم شماره ۱۸. پاییز ۱۳۸۴. صص ۳۸ تا ۵۴، انتشارات دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی؛ تهران.
۲. اطهاری، کمال (۱۳۸۱) ضرورت برپایی نظام مدیریت مالی مسکن کم درآمد در ایران؛ در فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۳۳؛ بهار ۱۳۸۱، صص ۲۴ تا ۳۲، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
۳. اطهاری، کمال (۱۳۸۴) فقر مسکن در ایران: فقر سیاست اجتماعی؛ در نشریه رفاه اجتماعی، شماره ۱۸، پاییز ۱۳۸۴، صص ۱۲۵-۱۱۰. انتشارات دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی؛ تهران.
۴. اطهاری و جواهری‌پور (۱۳۸۳) طرح پژوهشی نظام مالی تامین مسکن کم درآمدها؛ وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
۵. اکرمی، پرویز (۱۳۷۷) مطالعه شاخص‌های اجتماعی مسکن، جمعیت، مهاجرت و حاشیه‌نشینی در شهرستان قم. سازمان مسکن و شهرسازی استان قم.
۶. امانی؛ شراره (۱۳۸۳) مسکن، عدالت اجتماعی و نقش دولت؛ در فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۳۵ و ۳۶؛ زمستان ۱۳۸۳؛ صص ۴۷ تا ۵۳، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
۷. اهری زهرا و شهلا امینی جدید (۱۳۷۵)؛ تجارب کشورهای مختلف در تأمین مسکن؛ تهران: سازمان ملی زمین و مسکن.
۸. حاتمی‌نژاد، حسین؛ فرانک سیف‌الدینی و محمد میره (۱۳۸۴) بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران؛ نمونه موردی: محله شیخ‌آباد قم، مجله پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۸. صص ۱۴۵-۱۲۹؛ موسسه، جغرافیا، دانشگاه تهران.
۹. رفیعی، مینو (۱۳۸۳) حق مسکن در ایران: سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های خاص؛ در فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۳۵ و ۳۶؛ زمستان ۱۳۸۳؛ صص ۳۶ تا ۴۵، انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن، تهران.
۱۰. شیعه، اسماعیل (۱۳۸۴) بحران بافت‌های مسکونی جدید در شهرهای بزرگ ایران؛ فصلنامه علمی- پژوهشی رفاه اجتماعی، سال چهارم، شماره ۱۶، صص ۳۸۰-۳۶۵؛ تهران.

۱۱. شوای، فرانسوا (۱۳۷۵) شهرسازی تخیلات واقعیات، ترجمه سیدمحسن حبیبی، دانشگاه تهران، تهران
۱۲. صرافی مظفر (۱۳۸۱) از حاشیه‌نشینی تا متن شهرنشینی؛ هفت شهر فصلنامه عمران و بهسازی شهری سال سوم شماره هشتم تابستان ۸۱، صص ۵-۱۱، انتشارات شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، تهران.
۱۳. عزیزی، محمدمهدی (۱۳۸۴) تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران؛ در نشریه هنرهای زیبا؛ شماره ۲۳؛ صص ۳۴-۲۵؛ انتشارات پردیس هنرهای زیبای دانشگاه تهران، تهران.
۱۴. فرید، یداله (۱۳۶۸) جغرافیا و شهرشناسی؛ انتشارات دانشگاه تبریز، تبریز.
۱۵. مرکز آمار ایران (۱۳۸۵) نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ و ۱۳۷۵ شهرستان قم Sci.org.ir
۱۶. مرکز آمار ایران (۱۳۸۵) طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهر قم (۸۵-۱۳۷۶).
۱۷. مهندسین مشاور طرح و معماری (۱۳۸۵) طرح توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر قم؛ سازمان عمران و بهسازی شهری گزارش منتشر نشده.
۱۸. میره، محمد (۱۳۸۴) بررسی و ساماندهی اسکان غیررسمی در شهر قم؛ پایان نامه برای دریافت درجه‌ی کارشناسی ارشد، به راهنمایی دکتر حسین حاتمی‌نژاد، دانشگاه تهران، دانشکده جغرافیا، رشته‌ی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.

19. Takano, A.; Tanarat, Nakamara, K. & Takechi, S. (1996), Health Levels Influenced by Urban Residential Condition in a Mega city-Tokyo, Urban Studies, Vol. 33.
20. UN-HABITAT (2005) Slums of the World: the Face of Urban Poverty in the New Millennium. <http://www.unhabitat.org>
21. Westaway, Margaret S. (2006) A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doornkop, Soweto. Habitat International, vol 30: pp 175-189.