



بیش از ۷۵۵ میلیارد دلار در بیش از ۲۵۰۰ پروژه عمدتاً شهری سرمایه‌گذاری کرده‌است که کوالالمپور، بانکوک و مانیل از جمله شهرهای موفق در زمینه تأمین مالی هستند.

چارچوب‌های قانونی ناکارآمد، ناکافی بودن قوانین و مقررات مربوط به حقوق مالکیت و سرمایه‌گذاری، ضعف قوانین حمایت از بستانکار و برنامه‌ریزی‌های غیر شفاف باعث کاهش مشارکت بخش خصوصی می‌شوند. آنچه مشخص است روند فعلی توسعه شهرها در جهان و به‌طور خاص در ایران و روش‌های سنتی تأمین مالی جوابگوی تقاضاها و نیازهای روزافزون زندگی شهروندی نیستند و بنابراین تنوع‌بخشی به بحث تأمین مالی و استفاده از روش‌های نوین مبتنی بر اسناد بالادستی ضرورت می‌یابد که در این راستا مشارکت بخش خصوصی، تأمین مالی دانش‌بنیان، مشوق‌های سرمایه‌گذاری، تأمین مالی مبتنی بر نیازهای شهری و تقویت مشارکت‌های شهری می‌تواند در ارائه مدل‌های کارآمد و مطلوب تأمین مالی شهری بسیار راهگشا و تعیین‌کننده باشد.

### به عنوان آخرین سؤال بفرمایید که لزوم مدیریت اقتصادی در شهرها را چگونه تبیین می‌کنید؟

باید در نظر داشت در سال‌های اخیر سهم و نقش شهرداری‌ها در حوزه اقتصادی به‌شدت افزایش پیدا کرده‌است به‌نحوی که شهرها به مرکز دانش، نوآوری و تولید و ارائه خدمات تبدیل‌شده و به پیشران‌های واقعی اقتصاد کشورها، منطقه و جهان بدل گردیده‌اند. دفتر هئیتت سازمان ملل در سال ۲۰۱۱ سهم شهرها در GDP جهان را ۸۰ درصد عنوان کرده به‌نحوی که ۲ هزار شهر بزرگ به تنهایی ۷۵ درصد از تولید ناخالص داخلی جهان را از آن خودکرده‌اند و همین گزارش تأکید می‌کند که سهم شهرها در GDP بیش از سهم جمعیتی آن‌هاست. برای مثال پاریس با ۱۶٫۲ درصد جمعیت سهم ۲۶٫۶ درصدی در تولید ناخالص داخلی را دارد. با این حساب کوچک‌ترین تحول در مدیریت اقتصادی شهرها می‌تواند منجر به تغییرات بزرگ در توسعه اقتصادی شود.

خریدکننده و تماشایی تخریب پروژه‌های مسکن دولتی، همچون "پورتو ایگو یار درود" به‌طور روزافزون ارتباطش را با هرگونه بحث عقلائی منطقی در مورد پیچیدگی‌های مسکن مسئله مسکن اجتماعی عمودی از دست می‌دهد. در عوض، این تصاویر با تقویت رایج‌های غالب در مورد برج‌های مسکن اجتماعی انجیزهای است برای اینکه دیگر هرگز دوباره مسکن اجتماعی عمودی در غرب ساخته نشود.

آن‌ها همچون نقدهای ذات‌گرایانه "الیس کولمن" بحث‌های سازش‌ناهنجاری و استکباری را آینه می‌کنند، بحث‌هایی در مورد اینکه چگونه مسکن اجتماعی به‌خوبی مدیریت و طراحی شده باشند شکل دیگری به خود بگیرند؟ یعنی استکالی غیر از بلوک‌های آپارتمانی کم ارتفاع یا خانه‌های سنتی جدید نزدیک به سطح زمین یا فضاهای قابل دفاع بی‌نومنی‌شان ۴ که بسیار هم محبوب شهرسازی نوین‌اند.

در همین حین، با تحکیم ایده‌های نشست اقتصادی، مانند نظارت کسانی چون ایل گلاسر و همگام با تهی‌سازی و خصوصی‌سازی میراث مسکن اجتماعی، مناطق درون‌شهری به طرز نظام‌مندی دارند از طریق معاملات ملکی سودگزارانه و حباب‌های اقتصادی به‌عنوان فضاهایی برای فرا داستان نئولیبرال، مهندسی و طرح‌ریزی می‌شوند. با تضعیف گسترده پروژه‌های مسکن اجتماعی توسط رویه‌های نئولیبرالی‌سازی در بسیاری از شهرهای معاصر، خانم‌سازی عمودی، همراه با بسیاری از وجوه دیگر سیاست عمودی، طی یک نسل، به انتزاع و نقل مکان طبقه فرادست به درون خواهد بود.

هرمندی که در شرف بیرون انداخته شدن از ساختمان قرار دارد اشاره می‌کند به اینکه چطور اجتماع ساکنان برج از اجتماعی مختلط و چندملیتی به اجتماع همگن حرفه‌ای‌های سفیدپوست تبدیل شده‌است. او خشمگینانه و به‌تندی می‌گوید: «شماره‌آور است. اگر این آپارتمان‌ها را سرمایه‌گذاران خارجی بخردند و سپس خالی از سکنه باقی بمانند، تن ارتنو گلدفینگر، سوسیالیستی مادام‌العمر، در گور خواهد لریزد.»

از این هم منحرفانه‌تر آنکه، اکنون از تصاویر استیلیزه‌شده بلفوران و برج همزادش، تریلیک، به‌طور گسترده‌تری برای تزئین ماگها، پوسترها، کوسن‌ها، ظروف سفالی و حتی جعبه‌های ظرف‌خش‌کنکی مدرنیستی شیکی استفاده می‌شود که در فروشگاه‌های شدرایان حرفه‌ای که در گوشه و کنار محله‌های شددیدا آبیانی شده‌اند لندن پیدا می‌شوند، استفاده می‌کنند. این تصویر که نوعی وسواس فرهنگی نسبت به «مد ساده‌زیستی» ایجاد کرده و در میان طیف مشتریان ثروتمند آشنا با معماران آپارتمان‌های حالا خصوصی برج، می‌نویسد: «شهرداری‌ها حاضرند چشمشان را روی این مسئله بیندند تا اقساری را در مناقشات داشته باشند که مالیات بیشتری بپردازند.» «شرکت‌های ساختمانی با وعده سودآوری در آینده و سودهایی که به طرز مرموزی هرگز حاصل نمی‌شوند، زمین را به قیمتی بسیار ارزان‌تر از ارزش واقعی آن می‌خرند؛ در چرخانی بین مقامات محلی و شرکت‌های مشاور

چالش‌هایی همچون آلودگی‌های زیست‌محیطی می‌گرد بنابراین می‌توان گفت تراکم فروشی بیماری اقتصاد شهری است.

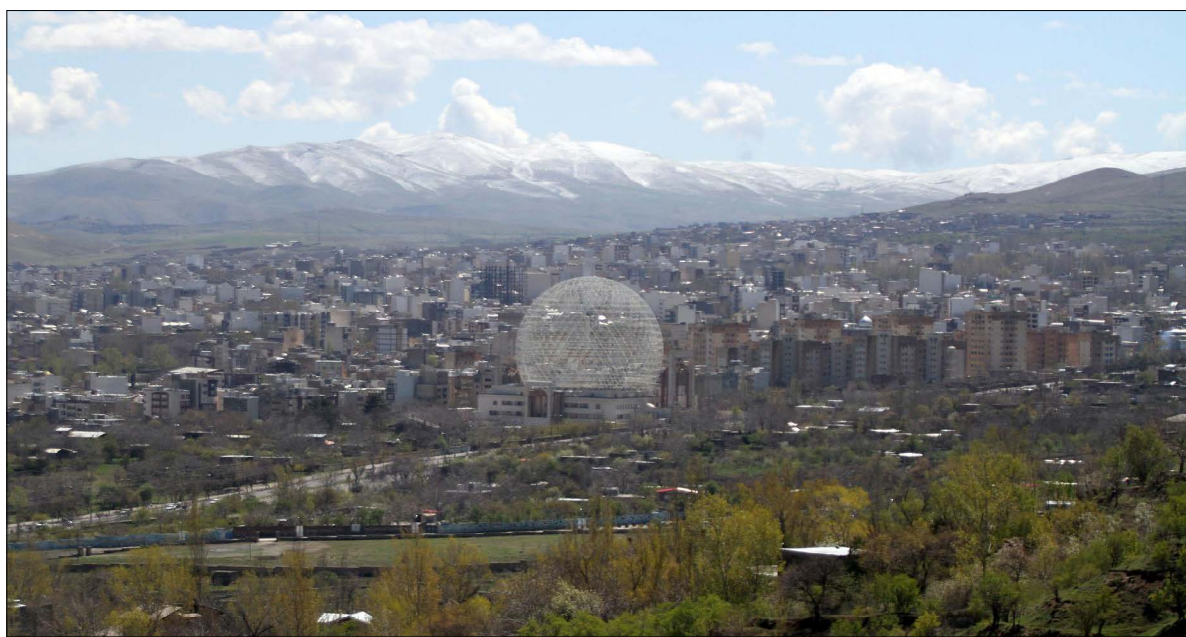
### اهمیت پرداختن به درآمدهای پایدار از روش‌های چپ‌ساز؟ و در حال حاضر از چه روش‌هایی می‌توان به درآمد پایدار شهری رسید؟

ازجمله منابع درآمدی پایدار شهرداری‌های ایران می‌توان به نوسازی و عوارض نوسازی بناهای مسکونی و تجاری، مالیات بر زمین و مستغلات و فروش خدمات شهری و ازجمله درآمدهای ناپایدار نیز می‌توان به فروش تراکم و تخلفات ساختمانی در شهرداری‌ها اشاره نمود. به‌عنوان مثال کلان‌شهر تهران در سال ۱۳۹۵ دارای حدود ۱۸ هزار میلیارد تومان بودجه بوده‌است که از محل عوارض عمومی، اختصاصی، مالیات‌ها، فروش خدمات و موارد دیگری چون اعانات و هدایا به دست می‌آید؛ که در این بین نزدیک به ۳۰ درصد درآمدها از محل عوارض، ۵ درصد از طریق اعانات و گرنت‌ها، ۱۰ درصد از طریق بهای خدمات و مابقی از محل‌های دیگر تأمین می‌شود.

لذا در راستای ارتقای پایداری درآمد بهتر است شهرداری‌ها، سازمان‌ها، شرکت‌های تابعه و کلیه نهادهای خصوصی که به فعالیت در حوزه خدمات شهری مبادرت می‌کنند، از پرداخت مالیات‌های دولتی معاف شوند، همچنین ایجاد و گسترش صنایع تبدیلی نظیر کارخانه‌های بازیافت کاغذ و پلاستیک و احداث مجتمع‌های تفریحی- توریستی نظیر هتل‌ها، پارک‌ها و زمین‌های ورزشی و غیره با مشارکت بانک‌ها و بخش خصوصی از دیگر راهکارهاست. همچنین برگزاری دوره‌های آموزش شهروندی زیر نظر شهرداری‌ها در جهت گسترش فرهنگ پرداخت عوارض و مالیات‌های شهری و ترغیب شهروندان به مشارکت هر چه تمام در راستای نیل به توسعه شهری می‌تواند منجر به افزایش درآمدهای پایدار مدیریت شهری شود.

### نظر شما در خصوص سرمایه‌گذاری‌های ضرره در سوی شهرداری‌ها چیست؟

سرمایه‌گذاری‌ها در پروژه‌های شهری ازجمله مبنای اصلی توسعه‌ستایی به توسعه پایدار است. البته امروز دیگر نمی‌توان توسعه زیرساخت‌های شهری را تنها از دولت‌ها مطالبه کرد بلکه با ورود بخش خصوصی به این موضوع شاهد تحولات بزرگی هستیم چنانکه در دوره زمانی سال‌های ۱۹۹۰ تا ۲۰۰۱، بخش خصوصی در کشورهای درحال توسعه



در دانش اقتصاد شهری موضوعات و مؤلفه‌های بسیاری موردتوجه است بااین‌حال مهم‌ترین وجه آن پرداخت به وضعیت اقتصاد شهرداری‌هاست و درواقع نحوه دخل‌وخرج شهرداری‌ها به‌عنوان متولیان اصلی مدیریت شهرها در کانون علم اقتصاد شهری قرار می‌گیرد. درعین‌حال حوزه‌هایی همچون مسکن، زمین، حمل‌ونقل و غیره نیز ازجمله موضوعاتی است که در اقتصاد شهری مورد ارزیابی و بررسی قرار می‌گیرد.

### به نظر شما در عرصه درآمدزایی شهری چه مسائلی را باید موردتوجه قرار داد؟

منابع درآمد داخلی به آن دسته از درآمدهای شهرداری اطلاق می‌گردد که به‌طور مستقیم توسط خود شهرداری‌ها و از طریق دریافت بهای خدمات مربوط به اراضی، املاک مسکونی، تجاری شهری تأمین می‌شود که ازجمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان از عوارض پروانه‌های ساختمانی، عوارض نوسازی و دیگر انواع عوارض شهری نام برد.

اما می‌توان این منابع درآمدی را در دو قسم متفاوت بررسی کرد که مورد اول آن منابع درآمد داخلی و مورد دوم نیز منابع درآمد خارجی است. منابع درآمد داخلی به آن دسته از درآمدهای شهرداری اطلاق می‌گردد که به‌طور مستقیم توسط خود شهرداری‌ها و از طریق دریافت بهای خدمات مربوط به اراضی، املاک مسکونی، تجاری شهری تأمین می‌شود که ازجمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان از عوارض پروانه‌های ساختمانی، عوارض نوسازی و دیگر انواع عوارض شهری نام برد. اما دسته از درآمدهای شهرداری است که نه از طریق ارائه خدمات شهری

و سیاست‌گذاری عمومی می‌تواند در رف بسیاری از

چالش‌های امروز شهرها ازجمله همدان مفید باشد لذا انتظار می‌رود دوره جدید مدیریت شهری همدان با توجه ویژه به اهمیت نقش اقتصاد شهری در افزایش درآمدهای پایدار و رفغدغه‌های اقتصادی و معیشتی همراه باشد لذا با توجه به اهمیت این موضوع بر آن شدیم تا در این خصوص با دبیر انجمن علمی اقتصاد شهری ایران (دکتر سعید محسن طباطبایی مزداپادی) گفت‌وگویی را به‌صورت پرسش و پاسخ ترتیب دهیم که در ادامه شاهد آن خواهیم بود.

### لطفاً در ابتدا تعریف کاملی از اقتصاد شهری ارائه نمایید؟

اقتصاد شهری موضوعی است که طی سال‌های اخیر بیش از گذشته در سطح رسانه‌ها و افکار عمومی موردتوجه قرار گرفته‌است و در تعریف آن می‌توان گفت که دانش اقتصاد به‌صورت تخصصی به بررسی وضعیت اقتصادی یک اقلیم جغرافیایی می‌پردازد؛ برای مثال اقتصاد منطقه‌ای. حال آنکه اقتصاد شهری نیز حوزه‌ای از اقتصاد است که آن را در بستر قلمرو شهری با تمام ویژگی‌های خاص خود موردبررسی قرار می‌دهد، درواقع شهر با مفهوم نیاقتصادی آن از روزنه اقتصادی مورد ارزیابی و تحلیل قرار می‌گیرد.

## تراکم فروشی، بیماری اقتصاد شهری است

دبیر انجمن علمی اقتصاد شهری ایران در گفت‌وگو با سپهر غرب مطرح کرد:

سپهر غرب، گروه شهر - طاهره ترابی مهوش: دبیر انجمن علمی اقتصاد شهری ایران با اشاره به اینکه مدل‌های سنتی سرمایه‌گذاری در حوزه شهری نیازمند بازنگری است، گفت: از تراکم فروشی می‌توان به‌عنوان بیماری اقتصادی شهری یادکرد.

اقتصاد شهری یکی از مفاهیم جدیدی است که با رشد و گسترش کلان‌شهرها ایجاد شد حال آنکه این محبت پیوندی میان جغرافیا و اقتصاد است که به بررسی انتخاب‌های جغرافیایی خانوارها و بنگاه‌ها می‌پردازد. گرچه علم اقتصاد پیشینه چند قرن دارد و اجزا، ارکان و اصول آن بر اساس مکاتب اقتصادی مختلف مورداستفاده سیاست‌گذاران و تصمیم‌گیران قرار می‌گیرد، اما اقتصاد شهری جایگاه و قدمت زیادی ندارد و متأسفانه به ابعاد مختلف آن پرداخته نشده این در حالی است که کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ منابع کمیاب و درعین‌حال مطالبات کلان و گسترده‌ای دارند، یکی از مهم‌ترین رسالت‌های اقتصاد شهری ایجاد تعادل میان مطالبات و منابع است.

متأسفانه برخلاف گسترش شهرهای کشور به‌ویژه شهر همدان با انبوهی از مشکلات و محدودیت‌ها اما جایگاه اهمیت اقتصاد شهری در برنامه‌ریزی اداره شهر عم، از برنامه‌های شهرداری و طرح جامع تفصیلی مغفول مانده‌است، ازاین‌روست که مدیریت شهری را بعضاً وادار به روی آوردن به راهکارهای درآمدزایی ناصحیح ازجمله فروش تراکم، فروش و تصمیماتی ازاین‌سخت می‌کند. از سوی دیگر شهرداری‌ها با پیشینه بیش از یک قرن هنوز در حیطه درآمدهای پایدار موفقیتی چشمگیر به دست نیاورده‌اند و مدیریت شهری همچنان خود را وابسته به منابع ناپایدار و دولتی می‌داند.

بنابراین اقتصاد شهری علاوه بر تجزیه‌وتحلیل مسائل شهری در جستجوی پاسخ این سؤال است که دلیل عدم رشد و توسعه شهرها چیست؟ چرا رشد شهری در دوره‌ای از تاریخ سریع‌تر و از شهری به شهر دیگر متفاوت بوده‌است؟ دلیل گسترش حاشیه‌نشینی و راهکارهای توقف این پدیده چیست؟ به‌واقع اقتصاد شهری با رویکرد کلان‌نگر و سامانمند به‌منابه نسخه‌های شایخ‌اش است که به سؤالات فوق پاسخ می‌دهد و مدیریت شهری را در رف مشکلات و معضلات کمک می‌کند.

گرچه اقتصاددانان در حوزه مدیریت شهری ورود کرده‌اند، اما به دلیل تفاوت‌های ماهوی و نگرتشی در اقتصاد شهری با اقتصاد عمومی، مدیریت شهری نیازمند توجه ویژه به مقوله اقتصاد شهری است چراکه تأکید بر اقتصاد شهری در توسعه متوازن شهر

کشورهایی که بنگاه‌های معاملات ملکی لندن در آنجا مراسم پرزرق‌وبرقی برای پیش‌فروش املاک برپا می‌کنند. این سوداگری‌های لگام‌گسیخته، اغلبی به‌سوی هستند برای بازبافت پول حاصل از فساد، به‌طور ناشناس و در شهری که اکنون به طرز گسترده‌ای پایتخت جهانی پول‌شویی قلمداد می‌شود. درعین‌حال، این معاملات باعث می‌شوند که قیمت‌های ازپیش‌نجمی بیشتر ستر به فلک بکنند.

به طرز عجیبی در لندن نیز همچون نیویورک، تعداد برج‌های مسکونی فوق بلند به‌سرعت در حال پیشی‌گرفتن از برج‌های سنتی‌تر دفاتر شرکتی و بانکی است. در بزرگ‌ترین سازمان‌دهی مجدد فرم شهری لندن از زمان بازسازی آن پس از آتش‌سوزی بزرگ سنال ۱۶۶۶، بیش از ۲۵۰ برج ۲۵م‌کم بیست طبقه در حال ساخته‌شدن هستند. این چرخش در سودآوری چنان است که برج‌های اداری نیز در حال تبدیل‌شدن به برج‌های مسکونی هستند. همانند ونکسور که اغلب قریب به‌اتفاق این‌برج‌ها که ساخت آن‌ها به خواست دولت و به‌منظور تحکیم افق آسمان‌خراش‌های یک «شهر جهانی» برجسته بوده‌است، با استفاده از شعارها و کلیشه‌های مبهمی درباره «تراکم» و «پایایی» توجیه می‌شوند، درحالی‌که درواقع صرفاً به‌عنوان فرصت‌های سرمایه‌گذاری برای طبقه‌تخبگان جهانی ساخته‌شدند.

در حقیقت، هم‌اکنون شش درصد از تقاضاها، یعنی تقاضا برای املاک دو میلیون پوند به بالا در به‌اصطلاح بازار «ممتاز جدید» برای طبقه تخبه، ۵۰ درصد از کل سرمایه‌گذاری‌های بخش مسکن در لندن را دریافت می‌کنند. این تقریباً برابر با کل سرمایه‌گذاری‌های صورت‌گرفته برای مسکن دار کردن ۵۰ درصد از جمعیت شهر است. ۴ میلیون نفری که با عایدی کمتر از ۵۰ هزار پوند در سال زندگی می‌کنند.

چنین موقعیتی نتیجه مستقیم وسواس حاکمان بالادست لندن برای جذب چاب‌لوسانه فوق ثروتمندان جهان است. بوریس جانسون، شهردار لندن از ماه می ۲۰۰۸ تا می ۲۰۱۶، در سال ۲۰۱۳ گفت که این نخبان «سزاوار سپاسگزاری‌های خالصانه و خالصانه ما هستند» و افزود: چون اگر آن‌ها خدمت‌حشم استخدام نمی‌کردند، خانواده‌های عادی «ممکن بود نان آوری نداشته باشند».

اقتصاد املاک و مستغلات نیز مسلماً کلیدی و مهم است. یکی از گزارش‌های بازار در سال ۲۰۱۲، اقتصاد بازاری و تجاری‌سازی هوا، عمودیت و چشم‌اندازهای تماشایی را به زبان ساده توصیف کرده‌است: «در مورد ارتفاع، قاعده کلی این است که «هرچقدر آپارتمان بلندتر باشد، قیمت نسبی هم بالاتر است». این قاعده نه‌تنها نشانگر بهبود چشم‌اندازها با افزایش ارتفاع بلکه همچنین مبتنی انحصاری‌تر شدن زندگی در طبقات بالاتر برج است.» طبق برآورد این گزارش، به‌ازای هر طبقه بالاتر در لندن، ارزش بازار برای هر فوت مربع از آپارتمان‌های مسکونی نخبان ۱/۵ درصد افزایش می‌یابد. افزون نام یک معمار معروف و تجهیز واحد مسکونی با ترانس‌ها، استانداردهای فضایی استثنایی

کشورهایی که بنگاه‌های معاملات ملکی لندن در آنجا مراسم پرزرق‌وبرقی برای پیش‌فروش املاک برپا می‌کنند. این سوداگری‌های لگام‌گسیخته، اغلبی به‌سوی هستند برای بازبافت پول حاصل از فساد، به‌طور ناشناس و در شهری که اکنون به طرز گسترده‌ای پایتخت جهانی پول‌شویی قلمداد می‌شود. درعین‌حال، این معاملات باعث می‌شوند که قیمت‌های ازپیش‌نجمی بیشتر ستر به فلک بکنند.

به طرز عجیبی در لندن نیز همچون نیویورک، تعداد برج‌های مسکونی فوق بلند به‌سرعت در حال پیشی‌گرفتن از برج‌های سنتی‌تر دفاتر شرکتی و بانکی است. در بزرگ‌ترین سازمان‌دهی مجدد فرم شهری لندن از زمان بازسازی آن پس از آتش‌سوزی بزرگ سنال ۱۶۶۶، بیش از ۲۵۰ برج ۲۵م‌کم بیست طبقه در حال ساخته‌شدن هستند. این چرخش در سودآوری چنان است که برج‌های اداری نیز در حال تبدیل‌شدن به برج‌های مسکونی هستند. همانند ونکسور که اغلب قریب به‌اتفاق این‌برج‌ها که ساخت آن‌ها به خواست دولت و به‌منظور تحکیم افق آسمان‌خراش‌های یک «شهر جهانی» برجسته بوده‌است، با استفاده از شعارها و کلیشه‌های مبهمی درباره «تراکم» و «پایایی» توجیه می‌شوند، درحالی‌که درواقع صرفاً به‌عنوان فرصت‌های سرمایه‌گذاری برای طبقه‌تخبگان جهانی ساخته‌شدند.

در حقیقت، هم‌اکنون شش درصد از تقاضاها، یعنی تقاضا برای املاک دو میلیون پوند به بالا در به‌اصطلاح بازار «ممتاز جدید» برای طبقه تخبه، ۵۰ درصد از کل سرمایه‌گذاری‌های بخش مسکن در لندن را دریافت می‌کنند. این تقریباً برابر با کل سرمایه‌گذاری‌های صورت‌گرفته برای مسکن دار کردن ۵۰ درصد از جمعیت شهر است. ۴ میلیون نفری که با عایدی کمتر از ۵۰ هزار پوند در سال زندگی می‌کنند.

چنین موقعیتی نتیجه مستقیم وسواس حاکمان بالادست لندن برای جذب چاب‌لوسانه فوق ثروتمندان جهان است. بوریس جانسون، شهردار لندن از ماه می ۲۰۰۸ تا می ۲۰۱۶، در سال ۲۰۱۳ گفت که این نخبان «سزاوار سپاسگزاری‌های خالصانه و خالصانه ما هستند» و افزود: چون اگر آن‌ها خدمت‌حشم استخدام نمی‌کردند، خانواده‌های عادی «ممکن بود نان آوری نداشته باشند».

اقتصاد املاک و مستغلات نیز مسلماً کلیدی و مهم است. یکی از گزارش‌های بازار در سال ۲۰۱۲، اقتصاد بازاری و تجاری‌سازی هوا، عمودیت و چشم‌اندازهای تماشایی را به زبان ساده توصیف کرده‌است: «در مورد ارتفاع، قاعده کلی این است که «هرچقدر آپارتمان بلندتر باشد، قیمت نسبی هم بالاتر است». این قاعده نه‌تنها نشانگر بهبود چشم‌اندازها با افزایش ارتفاع بلکه همچنین مبتنی انحصاری‌تر شدن زندگی در طبقات بالاتر برج است.» طبق برآورد این گزارش، به‌ازای هر طبقه بالاتر در لندن، ارزش بازار برای هر فوت مربع از آپارتمان‌های مسکونی نخبان ۱/۵ درصد افزایش می‌یابد. افزون نام یک معمار معروف و تجهیز واحد مسکونی با ترانس‌ها، استانداردهای فضایی استثنایی

سپهر غرب، گروه شهر: امروزه شهرهای سرتاسر جهان، از نظر ارتفاع، تفکیک و جداسازی شده‌اند، بدین‌صورت که ثروتمندان مردمان جهان در مرتفع‌ترین نقاط زندگی می‌کنند. این شکل جدیدی از نزاع طبقاتی از بالاست که سیاست پیرامون آن به‌قدر کافی کندوکاو نشده‌است.

در این گزیده ویرایش‌شده از کتاب شهر عمودی، ماهاورها-سا بنگاه‌های زیرزمینی ۱، استیو گراهام نگاه می‌اندازد به اینکه جغرافیای نابرابری، سیاست و هویت چگونه در شهرهای پیش‌ازپیش عمودی و نابرابر ما بسط می‌یابد.

### پنجره‌های کاذب: برنامه‌ریزی شهری به‌منظور تصفیه اجتماعی در لندن

با توجه به موقعیت لندن به‌عنوان مکان تمرکز بیشترین «افراد فوق ثروتمند» در روی زمین، جای تعجب نیست که شرکت‌های ساختمانی نیز به همین نحو و به طرز چشمگیری به ساختن املاکی فوق‌گران، به طرز فرآیندهای بسیار مرتفع و با قیمت‌های بیش از ۲ میلیون پوند برای فوق ثروتمندان جهان روی آورده‌اند.

مانند وی‌وی‌سی که در منتهن حاکم است، بسیاری از آن خانه‌ها املاک هلدینگ‌های سرمایه‌گذاری‌های هنگفت هستند و به‌ندرت پیش می‌آید که اصلاً کسی در این مکان‌ها سکونت کند. الکس پرسنون، نویسنده مجله آبرور ۲، ادعا می‌کند که چنین املاکی «به صندوق‌های اماناتی با رویه دوزی‌های بسیار پرخرج و مسرفانه بدل شده‌اند». ساختمان‌هایی که چشم‌اندازها و منظر منحصربه‌فرد و بی‌نظیری را برای مالکان عمدتاً غایب، مصرف کرده و هدر می‌دهند اما درعین‌حال، از سودهای سوداگرانه کلانی برخوردار می‌شوند؛ بسیاری از این خانه‌ها خالی از سکنه باقی می‌مانند و نهادهای تیره و تاریک و اتاق‌های خالی‌شان، به طرز مضحک و پر نخوتی، بالای سر جمعیتی پندار می‌شود که در حال تجربه کردن بدترین بحران مسکنی هستند که در حافظه عموم باقی مانده‌است.

لندن همچنین نمونه کلاسیکی به دست می‌دهد از اینکه چگونه نقدها و بازنمایی‌های ساده‌انگارانه از ناکامی‌های کذب برای خانه‌سازی‌های اجتماعی انبوهی که در طی دهه‌های گذشته ساخته شده‌بودند و راه را برای تکثیر و افزایش تعداد برج‌ها برای فوق‌ثروتمندان هموار ساختند.

نظر جاستین مک‌گرک، منتقد معمار، در خصوص یکی از برج‌های مسکونی ۴۳ طبقه نخبان ثروت در استراتفورد، یکی از میراث‌های «بازآفرینی» لندن برای المیک ۲۰۱۲، آن است که این ساختمان «از آن نوع ساختمان‌های بلندی است که قرار بود در این کشور جمعیتی نداشته باشد و به‌لحاظ سیاسی و معمار ی‌اعتبار جلوه داده شود، دست‌کم تا وقتی مسکن اجتماعی نامیده می‌شد.» در سال ۲۰۱۳، ۸۵ درصد از کل معاملات خرید مسکن در داخل لندن عمدتاً خانه‌هایی در رده قیمتی بالاتر یا فوق‌گران، توسط اتباع غیر انگلیسی روی هوا زده می‌شد (عمدتاً اتباع کشورهای نظیر چین، سنگاپور، مالزی، روسیه و هنگ‌کنگ،

### شهرهای عمودی

## فقرای محترم، لطفاً از شهرها بیرون بروید

تپ جدید ساختن برج‌های مسکونی فوق لوکس در مراکز شهری

نابرابری‌های طبقاتی را عیان‌تر خواهد کرد

وسرویس‌های بهداشتی، کف‌پوش‌ها، آشپزخانه‌ها و فناوری بسیار گران‌قیمت، این سودآوری افزایش یافته را بیشتر هم می‌کند. در همین حال، تولید و ساخت کاملاً نامناسب و بی‌کیفیت مسکن اجتماعی یا ارزان‌قیمت به معنای آن است که طبقات فقیرتر و طبقات متوسط، با کلاً آواره و بی‌خانمان شده یا اینکه در سکونتگاه‌های پیش‌از حد بر جمعیت و زیاده از حد گران‌قیمت موجود در باقی ذخیره مسکن لندن چپانده می‌شوند. بین سال‌های ۲۰۱۲ و ۲۰۱۵، بیش از ۵۰ هزار خانوار کم‌درآمد به دلیل کاهش بی‌سابقه بودجه و خدمات رفاهی که در نتیجه بحران مسکن بود از داخل لندن به بیرون رانده شدند.

بسیاری از کارگران کم‌درآمدی که همچنان درون محدوده‌های نامندانه برای ساوکارک شهر ضروری و مهم هستند؛ اما آن‌ها در فضاهای تنگ و اغلب خطرناکی جای داده شده‌اند که به‌صورت غیرقانونی اجاره داده می‌شوند، جاهایی نظیر زیرسروانی‌ها، زیرزمین‌ها، الونک‌ها و گاراژها. چنین اقامتگاه‌هایی که اغلب برجمعیت‌اند فاقد زه‌کشی فاضلاب و بهای‌های فرارند، به‌طور رسمی روی نقدها و آمار ی ثبت‌نشده‌اند و به‌شدت در برابر آتش‌سوزی آسیب‌پذیر هستند. آنتونی برتوکا، وکیل شهرداری در حومه پروین شهر شیکاگو، در مورد روند مشابهی که سال ۲۰۱۰ در آن ناحیه در حال وقوع بود، گفت: «در صورت وقوع آتش‌سوزی، با مشکلات جدی روبه‌رو خواهیم بود. آتش‌نشانان نمی‌دانند که این‌ترمانی در زیرزمین، یا در پشت خانه، یا زیرسروانی وجود دارد، یا اینکه طبقه اول تفکیک شده‌است.»

در لندن این شرایط به طرز شدیدی وخیم‌تر شده‌است، به دلیل حراج زیر قیمت و اعیان‌سازی بی‌رحمانه مسکن عمومی توسط دولت‌های محلی یا مرکزی و توقف تأمین طیف گسترده‌ای از مزایای رفاهی برای خانوارها، معلولان و دیگر گروه‌های به‌حاشیه‌رفته ساکن داخل لندن.

بازهم بدتر آنکه تنها راهی که مناطق شهری لندن می‌توانند اکنون به‌واسطه آن حتی مقادیر اندکی سرمایه برای ساخت مسکن «ارزان‌قیمت» که همچنان برای اصلاً مطلقاً فقیر بسیار گران و غیرقابل دسترس است، ایجاد کنند کمک‌ها و مساعدت‌های همین سازندگان برج‌های لوکس بالاشینان در قالب «سود حاصل از برنامه‌ریزی» است. (حتی این سرپوش هم در حال در شرف لغو شدن از سوی دولت محافظه‌کار قرار دارد.)

در این اثنا، شرکت‌های مسکن اجتماعی و شهرداری باقی‌مانده در لندن؛ میراث و متراک خانه‌های اجتماعی انبوه مدرنیستی مانند شهرک هیکیت در منطقه ساوت‌ارک ساوت‌بانک، به شکلی «بازسازی» می‌شوند که ساکنان را بیرون برانند، این مناطق را به‌عنوان مناطق مسکونی طبقه

### شهرهای عمودی

## فقرای محترم، لطفاً از شهرها بیرون بروید

تپ جدید ساختن برج‌های مسکونی فوق لوکس در مراکز شهری

نابرابری‌های طبقاتی را عیان‌تر خواهد کرد

وسرویس‌های بهداشتی، کف‌پوش‌ها، آشپزخانه‌ها و فناوری بسیار گران‌قیمت، این سودآوری افزایش یافته را بیشتر هم می‌کند. در همین حال، تولید و ساخت کاملاً نامناسب و بی‌کیفیت مسکن اجتماعی یا ارزان‌قیمت به معنای آن است که طبقات فقیرتر و طبقات متوسط، با کلاً آواره و بی‌خانمان شده یا اینکه در سکونتگاه‌های پیش‌از حد بر جمعیت و زیاده از حد گران‌قیمت موجود در باقی ذخیره مسکن لندن چپانده می‌شوند. بین سال‌های ۲۰۱۲ و ۲۰۱۵، بیش از ۵۰ هزار خانوار کم‌درآمد به دلیل کاهش بی‌سابقه بودجه و خدمات رفاهی که در نتیجه بحران مسکن بود از داخل لندن به بیرون رانده شدند.

بسیاری از کارگران کم‌درآمدی که همچنان درون محدوده‌های نامندانه برای ساوکارک شهر ضروری و مهم هستند؛ اما آن‌ها در فضاهای تنگ و اغلب خطرناکی جای داده شده‌اند که به‌صورت غیرقانونی اجاره داده می‌شوند، جاهایی نظیر زیرسروانی‌ها، زیرزمین‌ها، الونک‌ها و گاراژها. چنین اقامتگاه‌هایی که اغلب برجمعیت‌اند فاقد زه‌کشی فاضلاب و بهای‌های فرارند، به‌طور رسمی روی نقدها و آمار ی ثبت‌نشده‌اند و به‌شدت در برابر آتش‌سوزی آسیب‌پذیر هستند. آنتونی برتوکا، وکیل شهرداری در حومه پروین شهر شیکاگو، در مورد روند مشابهی که سال ۲۰۱۰ در آن ناحیه در حال وقوع بود، گفت: «در صورت وقوع آتش‌سوزی، با مشکلات جدی روبه‌رو خواهیم بود. آتش‌نشانان نمی‌دانند که این‌ترمانی در زیرزمین، یا در پشت خانه، یا زیرسروانی وجود دارد، یا اینکه طبقه اول تفکیک شده‌است.»

در لندن این شرایط به طرز شدیدی وخیم‌تر شده‌است، به دلیل حراج زیر قیمت و اعیان‌سازی بی‌رحمانه مسکن عمومی توسط دولت‌های محلی یا مرکزی و توقف تأمین طیف گسترده‌ای از مزایای رفاهی برای خانوارها، معلولان و دیگر گروه‌های به‌حاشیه‌رفته ساکن داخل لندن.

بازهم بدتر آنکه تنها راهی که مناطق شهری لندن می‌توانند اکنون به‌واسطه آن حتی مقادیر اندکی سرمایه برای ساخت مسکن «ارزان‌قیمت» که همچنان برای اصلاً مطلقاً فقیر بسیار گران و غیرقابل دسترس است، ایجاد کنند کمک‌ها و مساعدت‌های همین سازندگان برج‌های لوکس بالاشینان در قالب «سود حاصل از برنامه‌ریزی» است. (حتی این سرپوش هم در حال در شرف لغو شدن از سوی دولت محافظه‌کار قرار دارد.)

در این اثنا، شرکت‌های مسکن اجتماعی و شهرداری باقی‌مانده در لندن؛ میراث و متراک خانه‌های اجتماعی انبوه مدرنیستی مانند شهرک هیکیت در منطقه ساوت‌ارک ساوت‌بانک، به شکلی «بازسازی» می‌شوند که ساکنان را بیرون برانند، این مناطق را به‌عنوان مناطق مسکونی طبقه