



## Structures of building provision and the social production of the urban environment

### أطر توفير المباني وتوليد البيئة الاجتماعية الحضرية المحاضرة السادسة في جغرافية الحضر الاجتماعية باعتقاد كتاب نويس و بنج

ترجمة بتصريف  
أ.د. مضر خليل عمر

- ما هي العمليات الرئيسية التي تؤثر على تخصيصات الإسكان في المدن؟  
- ما هي الطرق التي يؤثر بها عمل أسواق الإسكان على الهيكل السكني للمدن؟  
أستكشف آخر الأبعاد الأساسية لجذلية المكان الاجتماعية : هياكل وعمليات مستوى الوسيط المرتبطة بتكوين البيئة المبنية في المدينة . يستخدم مصطلح "الإنتاج - توليد - تكوين" هنا بمعناه الأوسع - وليس فقط تشييد البيئة المبنية ، وكذلك تبادل وتوزيع واستخدام العناصر والإعدادات المختلفة التي توفر الإطار المادية للحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية للمدن . على مستوى واحد ، يمكن رؤية كل جوانب الإنتاج هذه من حيث روابطها المحددة (الوظيفية والتاريخية والسياسية والاجتماعية والثقافية) مع الهيكلية الأوسع نطاقاً لعناصر الاقتصاد السياسي (اقتصادية ، مؤسسية) . والمسح الشامل لهياكل توفير البناء هو خارج نطاق حديثنا . وبدلاً من ذلك ، نوضح المقصود بالتشكيل الاجتماعي للبيئة المبنية : أولاً وقبل كل شيء من خلال إظهار كيف يتم بناء ديناميات العرض السكني اجتماعياً ومن خلال ديناميات شبكات الإسكان الرئيسية ، وثانياً ، من خلال إظهار كيف أن بعض الجهات الفاعلة الرئيسية في الاسواق الثانوية submarkets المتورطين في توفير هياكل المباني .

#### سوق الإسكان

ترتبط الكثير من عمليات توفير هياكل المباني لجذلية المكان الاجتماعية مع الطبيعة الخاصة للإسكان : سلعة أساسية ، ثابتة في الفضاء الجغرافي ، وشكل من أشكال الثروة المخزنة التي تخضع لأنشطة المضاربة في السوق . هذه الصفات تجعل من أسواق الإسكان الحضرية شديدة التعقيد إذ تتوافق فيها احتياجات وتطلعات الفئات الاجتماعية والاقتصادية المختلفة مع أنواعا معينة من الإسكان من خلال سلسلة من ترتيبات السوق المختلفة . باختصار ، يوجد في كل مدينة سلسلة من البواخر السكنية المميزة . إلى الحد الذي يتم فيه ترجمة هذه كأسواق فرعية ، يكون لها تعبيراً مباشراً في سياق الهيكل السكني للمدينة . في الوقت نفسه ، تتأثر النتائج المكانية لكل سوق فرعي بشكل كبير بإجراءات صانعي القرار الرئيسيين والوسطاء ، مثل ملاك الأراضي والمطورين ووكلاء العقارات ومديري الإسكان ، الذين تتحفز دوافعهم وسلوكياتهم بفعالية المعروض من الإسكان الذي تقوم الأسر بانشاءه والذي يفرغ جراء بالانتقال منه .

من المهم التذكر أن السكن المتاح في أي سوق فرعي معين هو مجموعة معقدة من السلع والخدمات التي تمتد إلى ما هو أبعد من المأوى الذي يوفره المسكن نفسه . فالإسكان هو المحدد الرئيسي للأمن الشخصي ، والاستقلال الذاتي ، الراحة والرفاهية والحالة الاجتماعية . وملكية السكن نفسه تمثل أطرا للوصول إلى الموارد الشحيحة الأخرى ، مثل المرافق التعليمية والطبية والترفيهية . ويشار عادةً إلى الأداة المساعدة لهذه الخدمات على أنها قيمة استخدام السكن . هذه القيمة ليست ثابتة باثر سمات السكن وحدها ، فللمرافق تختلف كثيراً في المنظور وفقاً لمرحلة دورة الحياة ، ونمطها ، والطبقة الاجتماعية ، وما إلى ذلك . وتكون قيمة استخدام السكن من العوامل الرئيسية المحددة لقيمة التبادل في السوق ، وعلى الرغم من أن الخصائص الخاصة للإسكان كسلعة تميل إلى تشويه العلاقة . على وجه الخصوص ، فإن دور الإسكان كشكل من أشكال الثروة المخزنة يعني أن قيمته التبادلية ستتأثر بإمكانية جني الدخل غير المكتسب وزيادة رأس المال .

بشكل عام ، من المفيد التفكير في أسواق الإسكان كونها محوراً لمجموعة متنوعة من "الجهات الفاعلة" التي تعمل في ظل قيود مختلفة للسياقات السياسية والمؤسسية ، والتي تتمثل نتائجها في بصمات مكانية يمكن تحديدها من حيث التغييرات التي تحصل في استخدام الأراضي وأنماط اشغال المباني ، والتغيرات الاجتماعية في المنطقة ، وأسعار المساكن ونوعية السكن . وقد تم وضع تعريفات تقليدية لعناوين الإسكان من حيث سمات مخزونه (نوع المسكن ونوع الإيجار والسعر) ونوع الأسرة (الوضع العائلي ، الوضع الاقتصادي والعرق) أو الموقع . ولكن من غير المعتاد أن تشكل شركات الإسكان هذه المقصورات الأنيقة المنفصلة داخل أي مدينة معينة .

### نمو ملكية المنزل

يعد نمو ملكية المنازل من الخصائص المميزة لجميع الدول الغربية وكان له تأثير ملحوظ ليس فقط على التمايز السكني ولكن أيضاً على الاقتصاد الكلي للمجتمعات الحضرية . ففي الولايات المتحدة الأمريكية ، فقد ارتفعت النسبة الإجمالية للمساكن التي يشغلها مالكوها من ٢٠% في عام ١٩٢٠ إلى ٤٤% في عام ١٩٤٠ و ٦٥% في عام ٢٠٠٥ ؛ وفي بريطانيا ، ارتفعت نسبة المساكن التي يشغلها مالكوها بشكل مطرد من ١٠,٦% في عام ١٩١٤ إلى ٢٨% في عام ١٩٥٣ ، تسارعت لتصل إلى ٥٢% بحلول عام ١٩٧٣ ، ويقدر أنها أقل بقليل من ٧٠% في عام ٢٠٠٨ . وقد تم تطوير ونشر استراتيجيات منهجية لبيع المنازل التي ساعدت على إعادة توحيد فكرة المنزل والحي السكني كأنها حالة "طبيعية" التوقع لعائلة أمريكية من الطبقة الوسطى . فمن حوالي عام ١٩١٥ وحتى عام ١٩٢٠ ، تعاون أصحاب العقارات في الولايات المتحدة مع مختلف الوكالات الحكومية والمجموعات المدنية لتعزيز ملكية منازل العائلة الواحدة . وقد سعت حملتهم إلى تعزيز فكرة المنزل كمستهلك متميز دائم ، يستحق التضحية والدخول في الديون . وعندما انهار سوق الإسكان في بداية الكساد الاقتصادي ، كانت الجمعية الوطنية للمجالس العقارية في وضع يمكنها من العمل عن كثب مع مؤتمر البيت الأبيض حول بناء المنازل وملكيته . في القيام بذلك ، حصل على دعم لتخفيض الضرائب على العقارات وتأييد البنك وخصم الرهن العقاري الاتحادي لتسهيل القروض العقارية على المدى الطويل . فأصبح هذا عنصراً أساسياً في البرامج الطموحة للصفحة الجديدة لإدارة روزفلت ، وهي جزء من مجموعة واسعة من إدارة الاقتصاد الكلي استجابة للتراكم المفرط نتيجة أزمة الكساد . لعبت الإدارة الفيدرالية للإسكان في عهد روزفلت ، التي تأسست في عام ١٩٣٤ ، دوراً رئيسياً في تحفيز صناعة البناء التي تتطلب عمالة كثيفة من خلال تثبيت سوق الرهن العقاري وتيسير التمويل المنزلي السليم بشروط معقولة .

كان التأثير الفوري للسياسة الكينزية هو إعادة إشعال فتيلها مرة أخرى . لقد كانت الطفرة في الضواحي نهاية القرن التاسع عشر وهي التي دفعت إلى أول طفرة حقيقية في ملكية المنازل ، ونظمت إلى حد كبير صناعة العقارات ، التي برزت بتأثيرها الكبير على سياسة

الإسكان الأمريكية من خلال نشر فكرة قوية عن "الحلم الأمريكي" . صيغ المصطلح لأول مرة في عام ١٩٣١ من قبل جيمس تروسلو آدمز في كتابه "ملحمة أمريكا" . نتج عن سياسة عصر الكساد ، الفكرة الأصلية للحلم الأمريكي المبنية على فكرة الاستثناء الأمريكي ، مؤكدة على الحرية الفردية ، لا سيما إمكانية الحراك الاجتماعي التصاعدي الدراماتيكي من خلال الإبداع والعمل الجاد ، مع الوعد بأن تتمتع الأجيال المتعاقبة بثبات وتحسين الظروف الاقتصادية والاجتماعية . لم يستغرق الأمر وقتاً طويلاً ، حتى يتم تطعيم المثل الأعلى لمملكة المنزل الخيالي . كما يلاحظ فإن مفهوم السمسرة العقارية كونها مهنة نائب الرئيس تعتمد على وجود "المنزل" كشيء فكري وثقافي . شكرا إلى حد كبير للعمل الثقافي والسياسي للوسطاء العقاريين ، وأصبح منزل الأسرة الواحدة على مساحة ربع فدان في أحد أحياء الضواحي منخفضة الكثافة "الحلم الأمريكي" ، والغالبية العظمى من الأمريكيين اشترى فيه . وقد تم تقديم جميع أنواع الطرود لمساعدة الناس على تحمل تكاليف المنازل التي كان من الممكن أن تكون في متناول أيديهم : الرهون العقارية بفائدة فقط ، والرهون العقارية ذات الدفع المتدرج ، والرهون العقارية ذات الأسهم المتنامية ، والرهون العقارية ذات التقدير المشترك ، والرهون العقارية ذات الأسعار المتدنية ، التي ساهمت في السوق وساهمت في فقاعة سوق الاسكان في النصف الأول من الالفية الثانية .

تقليديا ، قامت البنوك وشركات الادخار والقروض (جمعيات البناء) بتمويل قروض الرهن العقاري من خلال الودائع التي تلقوها من عملائهم . جنبا إلى جنب مع إشراك الوكالات الفيدرالية ، وقد أدى ذلك دائماً إلى الحد من حجم قروض الرهن العقاري التي يمكنهم القيام بها ، مما يخلق تأثيراً طبيعياً على الاستقرار في السوق . ومع ازدهار عملية بناء المنازل في أوائل العقد الأول من القرن العشرين ، انتقل مقرضو الرهن العقاري إلى نموذج جديد ، حيث قاموا ببيع القروض إلى أسواق السندات . وقد أدى ذلك إلى تسهيل عملية تمويل الاقتراض الإضافي بشكل كبير ، ولكنه أدى أيضاً إلى حدوث انتهاكات ، حيث لم يعد لدى البنوك حافزا للتحقق بدقة من المقترضين . وشملت الأنواع الجديدة من القروض العقارية "إقراض الرهن العقاري الثانوي" للمقترضين الذين لديهم تاريخ ائتماني ضعيف وتوثيق ضعيف للدخل ، الذين تم تجنّبهم من جانب المقرضين الرئيسيين الذين تعهدت بهم الوكالات الفيدرالية . كما تضمنت "رهن جمبو" للرهن العقاري التي تزيد عن حد الرهن العقاري الفيدرالي البالغ ٤١٧٠٠٠ دولار (٢٠٢٠٠٠ جنيه إسترليني) . ثبت أن مثل هذا العمل مربح للغاية بالنسبة للبنوك ، التي كسبت رسوماً عن كل رهن . بطبيعة الحال ، حثوا سمسرة الرهن العقاري لبيع المزيد والمزيد من هذه الرهون . وبحلول عام ٢٠٠٥ ، كانت واحدة من كل خمس رهونات عقارية عالية الجودة ، وكانت شعبية بشكل خاص بين المهاجرين الجدد الذين يحاولون شراء منزل لأول مرة في أسواق الإسكان باهظة الثمن في المناطق الحضرية الكبرى .

كانت المشكلة أن هذه الرهون العقارية الثانوية عبارة عن رهون "بالون" ، حيث تم إصلاح المدفوعات لمدة عامين ثم أصبحت متغيرة وأعلى من ذلك بكثير . حتماً ، أدى ذلك إلى التخلف عن السداد ، وكما أضافت القروض المتعثرة ، فوجد مقرضو الرهن العقاري أنفسهم ، بدورهم ، غير قادر على سدادها . وتدويل التمويل يعني أن أول ضحية كانت شركة بريطانية ، نورثرن روك . وفي الوقت نفسه ، بدأت موجة من عمليات حبس الرهن وحياسة الممتلكات تجتاح أمريكا ، تاركة العديد من الأحياء تعاني من المنازل الفارغة وتسبب في أول انخفاض وطني في أسعار المنازل منذ الكساد في ثلاثينيات القرن العشرين .

بعد عام ١٩٤٥ بدأت طفرة ثانية في النمو في ملكية المنازل . إذ كان هناك تراكم في الطلب غير المتحقق على الإسكان من سنوات الكساد والحرب ، إلى جانب طفرة ولادات الأطفال بعد الحرب . خلال الحرب كان هناك وقفا عن البناء الجديد ، بحيث بحلول عام ١٩٤٥ كان هناك تراكم ما بين ٣ و ٤ ملايين مسكن . وفي عام ١٩٤٤ سن قانون إعادة ضبط الجنود ("مشروع القانون الجنائي") إدارة المحاربين القدامى ، وكان أحد الأهداف الرئيسية منه تسهيل ملكية

المنازل للمحاربين القدامى العائدين . وقد تم ذلك من خلال برنامج للتأمين على الرهن العقاري على غرار قروض إدارة الإسكان الفدرالية ، التي زادت صلاحياتها في الإقراض بشكل كبير بموجب أحكام قانون الإسكان لعام ١٩٤٩ . وكانت النتيجة طفرة هائلة في نمو الضواحي السكنية . دافع ديفيد هارفي (١٩٨٥) بشكل مقنع عن أنه كان جزءاً من إستراتيجية شاملة لإنشاء والحفاظ على دورة طويلة الأجل من النمو ، و "الإصلاح المكاني" الممتد حيث تم التعهد به من خلال النفقات الهائلة للدفاع وبناء الطرق السريعة ودعم قطاع العقارات في الضواحي . كان التأثير المشترك هو تحفيز الوظائف ليس فقط في صناعات الدفاع والبناء ولكن أيضاً في صناعات السيارات والسلع الاستهلاكية المعمرة . تتبعت المؤرخة ليزابيث كوهين تطور "جمهورية المستهلكين" في الولايات المتحدة في هذه الحقبة : مجتمع قائم على الاستهلاك الشامل للسيارات والمنازل والسلع المنزلية المصنعة ، وكلها تحتفل بها وسائل التلفزيون الجديدة .

في الآونة الأخيرة ، أدى الازدهار في "الاقتصاد الجديد" في الثمانينيات والتسعينيات ، مدفوعاً بنمو الصناعات القائمة على التقنيات الرقمية والتكنولوجيا الحيوية وخدمات الأعمال المتقدمة ، إلى ازدهار الإسكان ، خاصة في الطرف العلوي من السوق . كان هذا في وقت بلغت فيه معدلات الفائدة على الرهن العقاري أدنى مستوياتها منذ أكثر من أربعة عقود . بعد ذلك ، مع انهيار فقاعة المضاربة في ما يعرف ب dot-com في الفترة ٢٠٠٠-٢٠٠١ ، تلقت أسواق العقارات دفعة أخرى لأن البيئة المبنية أصبحت ملاذاً لرأس المال . جعل انهيار طفرة dot-com المذهلة العقارات استثماراً جذاباً للأسر الغنية : حيث تم تداول الأفراد بأسرع ما يمكن ، بمساعدة من صناعة الائتمان التي أصبحت تنافسية بشكل متزايد وأكثر تساهلاً ، بين عامي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٨ ، وعبر خريطة تُظهر مراسلات ملفتة للنظر مع توزيع الأمريكيين من أصل أفريقي في نفس المدينة . وفي بريطانيا ، أدت مجموعة من الأحداث المتوازية على نطاق واسع إلى مجموعة متنوعة من أدوات السياسة التي استخدمت لتشجيع ملكية المنازل ، بما في ذلك : منح لبناء المجتمعات من أجل الحفاظ على أسعار الفائدة أقل من أسعار السوق وتشجيع شراء مساكن ما قبل عام ١٩١٩ التي كانت مستأجرة سابقاً ؛ إلغاء الضرائب على الدخل المحتسب من الممتلكات مع الحفاظ على حق دافع الضرائب في خصم مدفوعات فوائد الرهن العقاري من الدخل الإجمالي الخاضع للضريبة (تم التخلي عنه الآن) ؛ إعفاء المنازل من ضرائب أرباح رأس المال ؛ توفير القروض العقارية من قبل السلطات المحلية ؛ بيع مساكن السلطة المحلية لـ "المستأجرين الحاليين" أو المتزوجين حديثاً بخصم كبير من سعر السوق ؛ "إدخال مخطط" خيار الرهن العقاري "التوفير قروض رخيصة لمشتري المنازل لأول مرة من الفئات ذات الدخل المنخفض ؛ استخدام الصلاحيات العامة للشراء الإيجاري للحصول على أراضي لبناء المنازل التي يسكنها مالكوها ؛ "ضمان" القطاع التطوعي "البناء المنازل من أجل ملكية المنازل من خلال جمعيات الإسكان ؛ و بيع مخفضة الاسعار لاسهم المساكن العامة .

#### الأوراق المالية الحكومية

أحد العوامل الرئيسية التي تؤثر على العائد المنخفض نسبياً على الاستثمار في مساكن الإيجار (مما يعوق عرضه) هو وجود ضوابط الإيجار . وقد تم تقديم هذه في العديد من البلدان للحد من التبرج من قبل الملاك في أعقاب نقص المساكن خلال الحرب العالمية الأولى . ومع ذلك ، ما إن يتم إدخال الضوابط على الإيجارات تميل إلى الاستمرار بسبب مخاوف الحكومة من عدم شعبية الناخبين في المناطق الحضرية . كان تأثير هذه الضوابط هو تقييد قدرة الملاك على جني ربح مناسب في مواجهة تكاليف تغطية رسوم القرض والصيانة والإدارة . وقد تقاوم هذا الوضع بسبب سياسات الضرائب التي لا تسمح لأصحاب العقارات بخصم تكاليف الاستهلاك من الضرائب وإدخال وإنفاذ معايير بناء أكثر صرامة وقوانين الإسكان . وفي الوقت نفسه ، ارتفع دخل المستأجرين في القطاع المستأجر من القطاع الخاص ، بشكل عام ، وبشكل أبطأ من المتوسط . مع زيادة التضخم و تكاليف المالكين بشكل حاد ، استجاب الكثيرون عن طريق بيع ممتلكاتهم ، إما للمستأجرين المقيمين أو للمطورين المهتمين بإعادة تطوير الموقع .

وصلت الآثار المكانية لعدم الاستثمار في بعض الأحياء داخل المدينة ، وتدهور السكن إلى مرحلة لا يمكن أن يجد أصحاب العقارات المشترين وبالتالي يجبرون على التخلي عن ممتلكاتهم تماما . وفي مناطق أخرى ، حيث يوجد مستوى مرتفع من الطلب على السكن ، انتقلت الوكالات المتخصصة لتسريع عملية الاستثمار . كان هذا ملحوظاً بشكل خاص في لندن ، حيث تم بيع أعدادا كبيرة من الشقق المصممة لهذا الغرض في الضواحي ما بين الحربين مثل إيلينج وتشيسويك وستريثام وفي بعض المناطق المركزية - كينسينغتون وتشيلسي وستمنستر - تم بيعها بواسطة متخصص من الشركات نيابة عن كبار الملاك مثل شركات العقارات وشركات التأمين .

عموماً ، تم بيع ما يقرب من ٤ ملايين مسكن من قبل الملاك لأصحاب العقارات في بريطانيا منذ الحرب العالمية الثانية . وتم بناء القليل من الممتلكات الجديدة نسبياً للاستثمار الخاص ، لذا فإن ما تبقى من القطاع المستأجر من القطاع الخاص القديم (حوالي ٧٠ ٪ من الأسهم الموجودة في بريطانيا التي بنيت قبل عام ١٩٥٠) ، ويسبب سلسلة من الضوابط على الإيجارات ، خلال السبعينيات من القرن الماضي ، نمت إعانات الإعفاء من الضرائب على الرهن العقاري في بريطانيا خمسة أضعاف القيمة الحقيقية ، وبحلول أوائل العقد الأول من القرن العشرين كانت الإعانات الحكومية لسكنى المالكين ٤٠ ٪ أعلى من الإسكان في القطاع العام . حدثت تطورات مماثلة في بلدان أخرى ، على الرغم من أن أدوات السياسة كانت في بعض الأحيان مختلفة . ففي العديد من بلدان أوروبا الغربية ، على سبيل المثال ، لعبت الإعانات المباشرة لحيازة المالكين دوراً رئيسياً فيها للتوسع في ملكية المنازل ، مع إتاحة القروض المدعومة للأسر ذات الدخل المنخفض .

### القطاع الخاص

كانت النتيجة الطبيعية للنمو في ملكية المنازل هي انخفاض المساكن المستأجرة من القطاع الخاص . ففي المدن وفي كل مكان في وقت مبكر إلى منتصف القرن العشرين ، كان ما بين ٨٠ و ٩٠ ٪ من جميع الأسر تعيش في مساكن مستأجرة من القطاع الخاص ، تبلغ النسبة الآن بين ٢٥ و ٣٥ ٪ في مدن أمريكا الشمالية وما بين ١٠ و ٢٠ ٪ في معظم المدن الأوروبية والأسترالية . لم يكن هذا الانخفاض ملحوظاً أكثر من أي مكان آخر غير بريطانيا ، حيث تم استئجار ما يزيد قليلاً عن ١٠ ٪ من أسهم الإسكان من أصحاب العقارات الخاصة ، مقارنة بنحو ٦٠ ٪ في عام ١٩٤٧ و ٩٠ ٪ في عام ١٩١٤ . بشكل عام ، يعكس هذا الانخفاض:

(١) استجابة الملاك للتغيرات في معدلات العائد النسبية التي توفرها الاستثمارات في مساكن الإيجار ؛ و (٢) استجابة الأسر للمزايا المالية المصطنعة المرتبطة بملكية المنزل و (في أوروبا) الحيازة العامة . لذلك ، لا علاقة له بأي انخفاض في الطلب على المساكن المستأجرة من القطاع الخاص على هذا النحو: إنه نتاج تغييرات اقتصادية وسياسية أوسع .

### آثار ضوابط الإيجار

ليس من الصعب فهم رغبة الملاك في الاستثمار في استئجار سكن . قبل عام ١٩١٤ ، أنتجت الاستثمارات في العقارات المستأجرة دخلاً كان يعادل ضعف عائد الأوراق المالية المذهبة ، حتى مع السماح بتكاليف الصيانة والإدارة ؛ لكن بعد الحرب العالمية الثانية ، لم يكن باستطاعة الملاك في بريطانيا سوى الحصول على حوالي ٦ ٪ من استثماراتهم ، مقارنة بـ ٩ ٪ التي يمكن الحصول عليها من فترة طويلة من التدهور بشكل سيء . وقد أدى هذا التدهور الاقتصادي في حد ذاته إلى مزيد من استنزاف الأسهم المستأجرة من القطاع الخاص في العديد من المناطق داخل المدينة ، حيث هدمت مخططات التجديد الحضري مساحات كبيرة من المساكن . هذا الانخفاض في كمية ونوعية المساكن المستأجرة من القطاع الخاص قد أثر على الجغرافيا الاجتماعية للمدينة بطرق عدة :-

- عجلت تدهور مناطق المدينة الداخلية مع تعزيز تحول نسبة كبيرة من الطبقات العاملة الدنيا والمتوسطة والأكثر ازدهاراً إلى مساكن يشغلها مالكوها في الضواحي .

- لقد أدى ذلك إلى إعادة فرز وإعادة تنظيم الأحياء الضيقة والسكان حيث يتم ضغط المجموعات المختلفة التي تتطلب مساكن مستأجرة رخيصة في مجموعة أصغر من المساكن .

تشمل هذه المجموعات مجاميع متنوعة من أسر "الإقامة القصيرة" ، بما في ذلك الأزواج الصغار الذين يعد السكن المستأجر الخاص لهم نقطة انطلاق مؤقتة ولكنها ضرورية إما للسكن الذي يشغله مالكوها أو الإسكان العام . بالإضافة إلى ذلك ، هناك عدد أكبر من المقيمين الدائمين الذين لديهم فرصة ضئيلة للحصول على قرض عقاري أو توفير منزل أو تخصيص منزل في القطاع العام . وتشمل هذه بعض الأسر الأصلية ذات الدخل المنخفض ، والدخل المنخفض من المهاجرين والأفراد العابرين والأسر وحيدة الوالد والأسر المسنة ذوي الدخل الثابت.

والمنافسة شديدة على المعروض المتناقص من المساكن المستأجرة الرخيصة بين هذه المجموعات المتشابهة اقتصاديًا ولكنها مختلفة اجتماعيًا وعرقياً وبالتالي تؤدي إلى زيادة الصراع الاجتماعي الذي يؤدي بدوره إلى الفصل الإقليمي وتنمية " الأحياء الخاصة " . وأخيراً ، تجدر الإشارة إلى أن انكماش القطاع المستأجر من القطاع الخاص كان انتقائياً . ففي المدن الكبرى ، كان الطلب على الشقق الفاخرة ذات الموقع المركزي كافياً لتشجيع الاستثمار في هذا النوع من العقارات . وهكذا ، في مدن مثل لندن وباريس وبروكسل وزيوريخ ، تم الحفاظ على العنصر الأكثر تكلفة في القطاع المستأجر من القطاع الخاص كما هو ، إن لم يتم تعزيزه . يجب أيضاً إدراك أنه في بعض المدن الأكبر والأكثر ثراءً في أستراليا ومواقع الإسكان المؤجر في أمريكا الشمالية ، حافظ القطاع المستأجر من القطاع الخاص على حصته الإجمالية من الأسهم السكنية من خلال بناء شققاً جديدة عالية الأجر للإيجار ، في نفس المعدل تقريباً حيث اختفت مساكن الإيجار منخفضة الدخل . أدى النقص في المعروض من الأراضي ورأس المال في مدن أمريكا الشمالية الأسرع نمواً إلى استعادة الوضع الحالي وتطوير الإسكان العام .

مثل التغييرات الرئيسية الأخرى في نمط العرض طويل الأجل للإسكان ، فإن ظهور الإسكان العام هو نتاج عوامل اقتصادية وسياسية أوسع وليس نتيجة للتغيرات العلمانية في نمط الطلب على الإسكان . الإسكان العام قدم في مجموعة متنوعة من الطرق . ففي بريطانيا ، حتى وقت قريب تم بناء الجزء الأكبر من جميع المساكن العامة من قبل السلطات المحلية ، ولكن القطاع التطوعي غير الربحي يلعب الآن الدور المهيمن من خلال عمل جمعيات الإسكان ؛ في هولندا والدنمارك والسويد يتم توفير الكثير من المساكن العامة عن طريق التعاونيات ؛ بينما في ألمانيا سيطرت على برنامج الإسكان العام نيوي هيئات ، وهو ملحق للحركة النقابية . ولكن ، بغض النظر عن الإطار التنظيمي ، تعتمد جودة ومدى توفير الإسكان العام في النهاية على موارد وتصرف الحكومات المركزية والمحلية والمؤسسات العامة . لهذا السبب ، من الصعب فهم اتجاهات توفير الإسكان العام دون اللجوء إلى أمثلة محددة . هنا ، يركز الانتباه على مثال الإسكان العام في المملكة المتحدة .

الإسكان العام في المملكة المتحدة على الرغم من أن سياسات الخصخصة قد انخفضت بدرجة كبيرة في السنوات الأخيرة ، فإن إسكان القطاع العام لا يزال يمثل نسبة كبيرة من المساكن في مدن المملكة المتحدة : ٢٠ % في المتوسط ، حيث ارتفع إلى أكثر من ٥٠ % في المدن الاسكتلندية . يعود تاريخ توفير المساكن العامة ذات الإيجار المنخفض إلى أواخر القرن التاسع عشر ، عندما ظهر كجزء من حركات الصحة العامة وتخطيط المدن الإصلاحية . ومع ذلك ، كان الإسكان العام بطيئاً في التطور . فقد كان تشريع القرن التاسع عشر متساهلاً : محلي يمكن للسلطات بناء مساكن للفقراء ولكنها ليست ملزمة بالقيام بذلك ، ولم يكن هناك أي شك في ظهور الليبرالية الجديدة . ورافق ذلك تخفيضات في الإنفاق العام ، وتخفيضات في الضرائب وخصخصة الخدمات العامة . وفي الممارسة العملية ، تم فرض تخفيضات في بريطانيا بشكل غير متناسب على نفقات الحكومة المحلية ، وعلى الإسكان بشكل خاص .

والسبب في هذا الانحراف هو أنه من الأصعب تنفيذ تخفيضات مماثلة في الضمان الاجتماعي أو الدفاع أو التعليم أو الصحة : فقد قوضت بشكل مباشر الدائرة السياسية للحزب المحافظ الحاكم التمايز الاجتماعي المكاني داخل القطاع العام فكان لإرث سياسات الإسكان العامة هذه تأثيراً عميقاً على التشكل والجغرافيا الاجتماعية للمدن البريطانية . توجد مساحات من المساكن العامة (أو مساكن كانت مملوكة من قبل السلطات المحلية وتم نقلها بطريقة أو بأخرى) في جميع أنحاء النسيج الحضري ، مع تركيزات خاصة في مواقع الضواحي . بشكل عام ، وبالتأكيد بالمقارنة مع موقع الإسكان العام في مدن أمريكا الشمالية ، فإن موقع الإسكان العام في المدن البريطانية رائع لتكامله مع المساكن التي يشغلها مالكوها من قبل مجموعة واسعة الطيف من المجتمع الاجتماعي والاقتصادي . السبب الأول يفسر جزئياً سلطات التخطيط الواسعة للسلطات المحلية البريطانية ؛ والأخير حسب معايير البناء التي تقارن بشكل إيجابي مع تلك الموجودة في الطرف الأدنى من السوق الخاص - وهو عامل مهم بشكل خاص عند مقارنة تكاليف استئجار المساكن العامة مقابل شراء مساكن خاصة .

يتناسب هذا مع الاقتراح القائل بأن المجتمعات ذات درجة عالية من التقسيم الطبقي الاجتماعي (مثل بريطانيا) لا تتطلب سوى رمزية للفئات الاجتماعية ، على عكس الفصل الإقليمي العلني للفئات الاجتماعية المطلوبة في مجتمعات "أكثر انفتاحاً" مثل المجتمعات في الولايات المتحدة الأمريكية . من المثير للاهتمام التكهّن بدور الهندسة المعمارية في هذا الصدد ، كما أشار العديد من النقاد ، إذ يبدو أن العقم الجمالي لكثير من مساكن السلطة المحلية يتجاوز بكثير أي قيود على التصميم تفرضها القيود المالية وحدها . يجب أيضاً التأكيد على وجود قدر كبير من التمايز داخل مخزون الإسكان العام . ويمكن تفسير الكثير من هذا التمايز في الدعم المالي من الحكومة المركزية . فليس من المستغرب أن معظم السلطات المحلية لم تفعل شيئاً ، مفضّلة الاعتماد على أنشطة صناديق الإسكان الخيرية .

كانت أول خطوة رئيسية نحو توفير الإسكان العام على نطاق واسع في عام ١٩١٩ ، عندما أصبح النقص الحاد في المساكن (الذي نشأ بسبب التوقف الفعلي للبناء خلال الحرب العالمية الأولى ، ١٩١٤-١٩١٨) أكثر إلحاحاً من قبل رئيس الوزراء وعد لويد جورج بالانتخابات التي حظيت بدعاية واسعة من "المنازل المناسبة للأبطال" . أصبح من الضروري من الناحية السياسية بذل بعض الجهد للسيطرة على المعروض من المنازل الجديدة وتنظيمه ، وخاصة منازل الطبقة العاملة . وكان الرد لإعطاء السلطات المحلية المسؤولية والتمويل لتوفير هذا السكن بعد الحرب العالمية الثانية حيث كان هناك مرة أخرى تراكم للمساكن ، وتكثفت هذه المرة بسبب أضرار الحرب . بالإضافة إلى ذلك ، التزمت الحكومة العمالية القادمة التزاماً شديداً بالقطاع العام وفي عام ١٩٤٩ أقرت قانون الإسكان الذي أزال التحذير الذي يحد من القيود المحلية للسلطات لتوفير السكن ل "الطبقات العاملة" . من هذا التاريخ ، أصبحت السلطات المحلية حرة في توفير إمدادات الإسكان العام لتلبية الاحتياجات العامة للمجتمع . وكانت النتيجة الفورية زيادة في بناء المنازل لتعويض الأعمال المتراكمة بعد الحرب . في وقت لاحق ، مع عودة المحافظين إلى السلطة ، كان توفير الإسكان العام مرتبطاً بشكل وثيق ببرامج إزالة الأحياء الفقيرة واحتياجات مجموعات محددة مثل كبار السن والفقراء . في وقت لاحق ، على الرغم من أن الإسكان العام أصبح شيئاً من أشكال كرة القدم السياسية ، إلا أن مستوى الإعانات المالية في الخزنة قد ارتفع بشكل مطرد ، وقد أعطت سلسلة من التشريعات للسلطات المحلية سلطات ومسؤوليات متزايدة لبناء مساكن عامة لقطاع أوسع من المجتمع . بحلول أوائل سبعينيات القرن العشرين ، تم تغيير مخزون المساكن في كل مدينة بريطانية بشكل كبير بإضافة كميات كبيرة من المساكن العامة .

لم يتم التحقق من هذا النمو بشكل كبير حتى حكومة تاتشر في الثمانينات وتنفيذ السياسات النيوليبرالية . في نفس الوقت ، بدأ حل المساكن العامة الموجودة بسبب سياسة المحافظين المشجعة ببيع مساكن السلطة المحلية للمستأجرين المقيمين بخمسة إلى ٦٠ ٪ من القيمة

المقدرة للعقار . هذا التراجع عن السكن العام كان جزء من "إعادة الرسملة" العامة التي يحرضها سياق التسلسل الزمني لتزويد الإسكان العام . يمكن تحديد ست فترات عريضة في الحالة البريطانية :-

( ١ ) العقارات المبكرة (التي بنيت خلال العشرينات من القرن الماضي) كانت تتألف في معظمها من مساكن شبه منفصلة على طراز المنازل الريفية .  
 ( ٢ ) سيطرت على الجيل التالي من عقارات المجالس التي بنيت في ثلاثينيات القرن الماضي ثلاثة أنواع من الشقق المكونة من ثلاث طوابق تم تصميمها لعائلات تطهير الأحياء الفقيرة . اكتسبت هذه الحالة الطابع الاجتماعي المختلف تمامًا عن العقارات السابقة ، وقد طورت لاحقاً مساحات للمباني الشاهقة من أجل تعويض الاستثمار الكبير الذي قامت به في "نظام" البناء .  
 بعد عام ١٩٦٨ ، كان هناك تراجعاً سريعاً عن هذا النوع من التطور ، ويعزى ذلك جزئياً إلى الدعاية الممنوحة للآثار الضارة للحياة في المباني الشاهقة على الأسرة والحياة الاجتماعية ، ويعزى ذلك جزئياً إلى أوجه القصور في تصميم وبناء المباني الشاهقة (الانهيار الجزئي لشقق رونان بوينت في شرق لندن حاسمة في هذا الصدد) ، ويرجع ذلك جزئياً إلى أن شركات المقاولات الكبرى بدأت في تحويل انتباهها إلى "ازدهار المكاتب" الذي بدأ في أواخر الستينيات . وبدلاً من معيشة منخفضة التكلفة وعالية الارتفاع والكثافة العالية ، اختارت السلطات المحلية تطوير مخططات إسكان منخفضة وصغيرة الحجم مع لمسات معمارية "عامية" وتوفير "مساحة قابلة للدفاع" على الأقل . ((تصميمها المعماري يجعل الدفاع عنها ممكناً أمام المتطفلين من السراق و شذاذ الافاق))

وبالتالي ، هناك طبقة كبيرة من المساكن العامة التي تنعكس في التشكل في المدينة ككل. ففي نيوكاسل أبون تاين ، على سبيل المثال ، يعكس توزيع الشقق والبيوت الصغيرة مخططات البناء الواسعة النطاق التي تم تنفيذها من أواخر الخمسينيات وحتى أوائل السبعينيات في الأطراف الخارجية للمدينة وفي مخططات إعادة التطوير داخل المدينة . تنعكس الأنماط المورفولوجية مثل هذه على الأنماط الاجتماعية . وتوجد في معظم المدن البريطانية أنماطاً مميزة وهامة للفصل الاجتماعي داخل القطاع العام (رغم أنها ليست محددة كما هو الحال في القطاع الخاص) ، مع تجمعات خاصة للأسر اليدوية المحرومة وغير الماهرة وشبه الماهرة في العقارات القديمة . هذه الأنماط تشكل الأساس لمزيد من العزل نتيجة لأعمال مديري الإسكان وغيرهم من مسؤولي السلطة المحلية .

خلال الثمانينات من القرن الماضي ، كان لبيع المساكن العامة بموجب تشريع الحق في الشراء تأثيراً عميقاً على الجغرافيا الاجتماعية للمدن البريطانية . بادئ ذي بدء ، انخفض إسكان السلطة المحلية كنسبة من إجمالي المساكن ، من حوالي الثلث إلى الخامس . ومع ذلك ، كان استيعاب صاحب العمل غير متكافئ للغاية ، اجتماعياً وجغرافياً . ربما كان من المحتم أن يكون المستأجرون الأكثر ثراءً في السلطة المحلية ، وغالباً ما يكون لديهم دخلاً عائلي متعدد المصادر ، هم أكثر عرضة لشراء منازلهم ؛ في المقابل ، سمعة سيئة في الخيال الشعبي ، حتى لو كان هذا ليس له ما يبرره دائماً في الممارسة .

( ٣ ) تم إنتاج شخصية مختلفة مرة أخرى من خلال طفرة ما بعد الحرب في بناء المساكن العامة . أماكن الإقامة المقدمة في هذا الوقت - في مواجهة قوائم الانتظار لعشرات الآلاف في كل مدينة وفي ظل قيود مالية صارمة ونقص حاد في مواد البناء التقليدية - خلقت مساحات شاسعة من الإسكان الوظيفي ولكن التقشف على مشارف المدن ، والكثير منها في شكل وحدات متعددة الأسر منخفضة الارتفاع . بسبب هذه كانت العقارات الطرفية تلبى احتياجات أولئك الذين هم على رأس قائمة الانتظار (والذين اعتبروا أنهم في أمس الحاجة إليها) ، وقد طوروا فصلاً متسلسلاً على طول الخطوط الاجتماعية والاقتصادية . وهكذا ، هيمنت على العقارات الأولى التي سيتم استكمالها من قبل غير المهرة وشبه المهرة الذين كانوا أقل قدرة على المنافسة في القطاع الخاص ، وإلى حد كبير الأسر التي كانت مكتنزة الإقامة السابقة . نظرًا لأن هذه الأسر تم

نقلها من أعلى قائمة الانتظار ، فقد تم تسليم العقارات في وقت لاحق إلى أسر أصغر وأكثر ازدهارًا نسبيًا .

٤ ( بعد الانتهاء من الأعمال المتراكمة ، قدمت التجارب المعمارية والتخطيط مزيدًا من التمايز لمخزون الإسكان العام ، مما أدى إلى وجود خطط إسكان محددة للحصول على مستويات متفاوتة من الشعبية ، وبالتالي ، من الوضع الاجتماعي .

٥ ( جلبت طفرة الإسكان العام في ستينيات القرن العشرين مجموعة أخرى من البيئات السكنية المميزة ، التي هيمنت هذه المرة على بيوت صغيرة وكتل شاهقة من الشقق ، تقع معظمها في مناطق داخل المدينة في مواقع تطهير الأحياء الفقيرة (المتهترئة التي لم تعد مبانيتها تصلح لسكنى الإنسان حيث يتم تهديمها وإعادة تطويرها) . كان التركيز الشديد على التطورات الشاهقة في الستينيات نتاج عدة عوامل . الأول كان افتتاح المهندسين المعماريين والمخططين ب "الحركة الحديثة" في التصميم المعماري وعقيدة الحلول الشاهقة للزحف العمراني على حساب الأراضي الزراعية . وقد تعزز ذلك من خلال الشعور السائد في العديد من مجالس المدن بأن المباني الكبيرة الشاهقة كانت تطورات "هيبة" يمكن من خلالها إظهار الفخر والإنجاز المدني . وقد فضل نمط دعم الحكومة المركزية أيضًا إنشاء مخططات إسكان عالية الكثافة . وفي الوقت نفسه ، دفعت شركات البناء والهندسة المدنية الكبيرة للحصول على القطاع التطوعي : "الذراع الثالث" لتوفير الإسكان .

يعد بيع المساكن العامة مجرد مجموعة من مجاميع كاملة من سياسات الإسكان في المدن البريطانية في السنوات الأخيرة والتي حاولت التحول من أشكال الحكم العامة الجماعية إلى أشكال الحكم الفردية المخصصة . هذه المبادرات والطرق التي تشكلت بها أشكالاً هجينة جديدة من العاطلين عن العمل ، والأسر ذات الوالد الوحيد والمسنين كانت أقل قدرة لشراء منازل مجلسهم (مساكن الدولة) . إلى جانب التخفيضات العامة في بناء مساكن السلطة المحلية ، والقوى الاقتصادية الأوسع التي تؤدي إلى عدم المساواة الاجتماعية المتزايدة ، كان التأثير الصافي هو إعادة البناء - تقييد إسكان القطاع العام على الأقليات المحرومة . ومع ذلك ، فإن بيع مساكن السلطة المحلية المرغوبة قد يعني أنه لم يعد هناك سلاسل للتقدم المتاح للعديد من هذه العائلات من العقارات الأقل استحسانًا . أدى تقاطع واتساع الفجوة بين القطاعين العام والخاص ، إلى إحدى هذه السياسات وهي البناء للبيع حيث يتم بيع الأراضي الخاصة للمطورين بأسعار مخفضة .

لعب "الذراع الثالث" لنظام الإسكان - القطاع التطوعي غير الهادف للربح ، دورًا حاسمًا في هذا السياق في توسيع نطاق ملكية المنازل لتشمل الفئات التي كانت مستبعدة في السابق . يتألف هذا القطاع في المملكة المتحدة من جمعيات الإسكان التي يمولها القطاع العام من خلال مؤسسة الإسكان . قام هذا القطاع بتطوير عقارات لفئات محرومة معينة كانت في السابق إلى حد ما مهملة من قبل السلطات المحلية . ومع ذلك ، وكجزء من دورهم الجديد في المناخ السياسي الليبرالي الجديد ، فقد تم تشجيعهم على تولي السلطة المحلية . كما تم تشجيعهم على شراء وتحسين العقارات المعروضة للبيع والمشاركة في خطط الملكية المشتركة ، حيث احتفظت جمعية الإسكان بجزء من حقوق الملكية في العقار . بموجب قانون الإسكان لعام ١٩٨٨ ، الذي قدمته حكومة المحافظين ، طلب منهم السعي للحصول على تمويل من القطاع الخاص وشحن إيجارات السوق . في حين أن تلك الفوائد التي يمكن أن تحمل هذه الإيجارات أعلى ، وتم استبعاد العديد من ذوي الدخل المنخفض . وقد خلق هذا شكلاً من أشكال "مصيصة الفقر" بالنسبة لأولئك الذين يحصلون على مزايا ، لأن تولي وظيفة منخفضة الأجر يعني أنه لم يعد بإمكانهم تحمل إيجارات السوق . كما تم تشجيع جمعيات الإسكان على إنقاذ المطورين من القطاع الخاص عن طريق شراء مشاريع التطوير الخاصة التي يصعب بيعها . وكانت النتيجة الصافية لهذه السياسات هي استعمار الدولة للقطاع التطوعي وتقليص توفير الإسكان بأسعار معقولة لأكثر الفئات ضعفاً في المجتمع . وقد تم إغراء العديد من المجموعات ذات الدخل المنخفض (ربما

بشكل غير حكيم) في شغلها للمالك ، وارتفعت حيازة الممتلكات بين هذه المجموعات لاحقاً بشكل كبير مع فترات الركود التي شهدتها أوائل التسعينيات وأواخر عام ٢٠٠٠ .

### الجهات الفاعلة الرئيسية في التشكيل الاجتماعي للبيئة المبنية

نظراً لوجود هذه الوحدات السكنية والهيكل العام المتغير للعرض السكني ، ننتقل الآن إلى الطريقة التي يتم بها تشكيل هذه الفرص وتقييدها من قبل مختلف الوكالات والوسطاء المحترفين . هذا التركيز ينبع إلى حد كبير من وجهة نظر العلاقات الطبقيّة والتمايز الاجتماعي التي طورها ماكس ويبر في القرن التاسع عشر. يركز تحليل Weberian على "إطار عمل مرجعي" يسعى إلى شرح النظم الاجتماعية بشكل أساسي فيما يتعلق بالأشخاص الذين يصنعونها ويدعمونها ومؤسسي ذلك ، حيث تتم دراسة الترتيبات والجهات الفاعلة الرئيسية من أجل شرح نتائج التنافس بين الفئات الاجتماعية المتصارعة.

يمكن تتبع تطور هذا النهج فيما يتعلق بهيكل توفير المباني إلى أعمال طبقاً لرأي بال . في مقال استقرازي ومؤثر ، قال إن التركيز المناسب للبحث الحضري يجب أن يكون التفاعل بين القيود المكانية والاجتماعية التي تحدد فرص الوصول إلى السكن والموارد الحضريّة . علاوة على ذلك ، يرى انه يمكن العثور على المفتاح لفهم القيود الاجتماعية في أنشطة وسياسات وأيديولوجيات مديري أو مراقبي النظام الحضري ( Pahl ، 1969). وهذا هو الأساس لما أصبح يُعرف باسم أطروحة الإدارة ودراساتها .

في سياق الإسكان ، يشمل مديرو الموارد الشحيحة (أو "الكلاب الوسطى" أو "الحراس الاجتماعيون" كما يطلق عليهم في بعض الأحيان) موظفين رئيسيين من المجالات التالية :-

- رأس المال المالي ، على سبيل المثال بناء المجتمع ومديري جمعيات الادخار والقروض وغيرهم من المشاركين في إقراض المال لشراء المنازل وتطوير الإسكان وتحسين المساكن.
- رأس المال الصناعي ، المطورين والبنائين.
- رأس المال التجاري ، المهنيين مثل وكلاء العقارات والمحامين والمساحين العاملين في السوق توزيع المساكن.
- رأس المال الثابت ، ملاك الأراضي والمستأجرين مثل الملاك الخاصين.
- وكالات الدولة ، وكالات الضمان الاجتماعي.
- وكالات الدولة المحلية (الحكومة المحلية) المديرون الأكثر نفوذاً الذين يمكن العثور عليهم داخل القطاع العام هم مديرو الإسكان في حد ذاته والموظفون المرتبطون بهم من موظفي الإيجارات وزوار الإسكان .

ما تشترك فيه هذه المجموعات هو وظيفة في الواجهة بين الموارد المتاحة والسكان العميل (أو التافه). من حيث تراكمها ، فإن الأسر التي توفرها في نهاية المطاف ، ليست دائماً "عقلانية" من الناحية الاقتصادية . والتأثير الرئيسي لذلك يمكن لمالكي الأراضي من خلال فرض رغباتهم فيما يتعلق بنوع التنمية التي تحدث ، وبالفعل ما إذا كان يحدث . يتمسك بعض أصحابها بأرضهم لأسباب مضاربة بحتة ، ويطلقون الأرض للتطوير الحضري بمجرد تقديم فرصة لتحقيق ربح كبير . يمكن أن يكون لهذا تأثيراً كبيراً على مورفولوجية المدن ، ليس أقلها الطريقة التي تعمل فيها المخططات المرتبطة بخطط المضاربة كحواجز أمام التنمية ، وفي التسلسل الذي يتم فيه إطلاق هذه الأرض للتطوير .

بسبب الخصائص الخاصة للأرض كسلعة ، فإن العديد من ملاك الأراضي يجمعون عن البيع على الإطلاق ما لم يحتاجوا إلى زيادة رأس المال . وبالنسبة للعديد من أصحاب الأراضي "التقليديين" الكبار ، فإن ملكية الأراضي غارقة في الأهمية الاجتماعية والسياسية التي تجعل التخلص من مسألتها بعض القلق . عندما يبيع ملاك الأراضي ، فإنهم يحدون أحياناً من طبيعة

التطوير اللاحق من خلال العقود التقييدية ، إما لأسباب مثالية أو على الأرجح لحماية القيمة التبادلية للأرض التي لا يزالون يحتفظون بها.

### البناء والمطورين

الأرباح التي يمكن تحقيقها من المضاربات العقارية تعطي للمطورين حافزاً قوياً لإدراج أنفسهم كجهات فاعلة رئيسية في مركز هياكل توفير المباني . ويكتف هذا الحافز من خلال اهتمامهم في سرعة التشغيل (لأن عليهم تمويل الأراضي إعدادا وبناء قبل وقت طويل من تلقي الدخل من بيع المشاريع المنجزة) . أن وظيفة التطوير محورية (حلقية) : إن المطورين هم الذين يبدأون عملية التطوير - من خلال التعرف على فرصة للأفادة من الطلب الملحوظ على أنواع معينة من المباني في مواقع معينة . يتفاوضون مع ملاك الأراضي للحصول على حقوق التطوير للمواقع ، إما شراء مصلحة التملك الحر أو المستأجر في العقار أو الدخول في ترتيبات تطوير مشتركة لمشاركة أرباح التطوير مع مالك الموقع .

المطورون هم الذين يرتبون التمويل قصير الأجل للبناء ، وعليهم اتخاذ القرارات اليومية التي تحدث التمايز الاجتماعي المكاني ، ويمكن إثبات أن تأثيرهم يمتد إلى ما هو أبعد من اتخاذ القرارات اليومية . هذه هي قوة مؤسسات توفير الإسكان التي لا تشكل فقط الفرص الفعلية للأشخاص ولكن أيضاً شعورهم بالاحتمالات . والمعايير التي تخصص من خلالها هذه المجموعات الموارد تسمى أحياناً قواعد القرار (أو الأهلية) . هذه القواعد ضرورية لتبسيط القرارات المتكررة ولكن في كثير من الأحيان معقدة ومثيرة للجدل . فعلى المديرين جعل ، في بعض الأحيان ، القواعد صريحة في شكل وثائق سياسة ، ولكنها غالباً ما تكون ضمنية في التفاهات الخفية أو الضمنية التي يتم استخدامها داخل المنظمات .

لم تترك سلسلة الدراسات التجريبية أي مجالاً للشك في أنه يوجد في كل مجال من مجالات توفير المباني مدراء تمارس تأثيراً كبيراً على الإنتاج الاجتماعي للبيئة المبنية - وخاصة في أوروبا ، حيث إن توسع رأسمالية الرعاية الاجتماعية أنتج تأثيراً بيروقراطياً قوياً ويمكن التعرف على بصماته بسهولة على المشهد السكني . ومع ذلك ، من المهم أن نضع المنظور الإداري في مواجهة الاجتياح الأوسع للاقتصاد السياسي الحضري . هذا السؤال حول القوة النسبية لحراس البوابة مهم ، ومن الضروري إدراك :-

(١) أن القرارات "الإدارية" هي نفسها خاضعة لقيود تحددها البنية الاقتصادية والسياسية الأيديولوجية الأوسع للمجتمع ؛ و

(٢) أن هناك قوى خارجة عن سيطرة المديرين الذين يمارسون تأثيراً كبيراً على انماط المناطق الحضرية .

إذن ، يجب أن يُنظر إلى مديري المناطق الحضرية على أنهم ممثلون ذوو أهمية كبيرة ولكن محدودة في سياق جدلية المكان الاجتماعية تحدد فيها العمليات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية حدود أنشطتهم بينما تحدد طريقة عملهم المهنية تفاصيل الأنماط الناتجة . توضح الأقسام التالية تأثير أنواعاً معينة من المديرين وحراس البوابة الاجتماعية على الإنتاج الاجتماعي للبيئة المبنية.

### ملاك الأراضي

يقف ملاك الأراضي في بداية سلسلة الجهات الفاعلة الرئيسية وصناعة القرار وتكون أنشطتهم ، مثل المهندسين المعماريين فاعلة عند صياغة الخطة ، وفرض قيوداً معينة على التكاليف التي تكون مقبولة لدى سلطات التخطيط . كما أنهم هم الذين يشركون البنائين ويستخدمون الوكلاء العقاريين للبحث عن مستأجرين أو مشتريين مناسبين للتطوير عند اكتماله . ويشترك بعض المطورين بشكل أساسي في توفير الأرض ، والبعض الآخر في المباني ، والكثير في كليهما . يكتسب مطورو الأراضي عادةً أراضٍ خاماً أو غير محسنة ويقومون بتحسينها باستخدام تدرجات الأرض وتسويتها والطرق ووصلات المرافق وقيود الفعل والمستحقات . ومطورو البناء أو المشاريع يكتسبون أرضاً أو عقارات قابلة لإعادة التطوير وبناء مبانٍ جديدة . تاريخياً ، لقد كان التطوير العقاري شأنًا محلياً في الغالب ، تم تنظيمه على أساس كل مشروع

على حدة من قبل المروجين العقاريين أو الممولين أو المستثمرين وتنفيذها بموجب عقد من قبل شركات المقاولات المحلية الصغيرة . ففي الولايات المتحدة ، سمح استقرار سوق الرهن العقاري ووضع معايير دنيا للإسكان الممول من الإدارة الفيدرالية للإسكان في ثلاثينيات القرن العشرين ، بزيادة عدد الشركات إلى ما يطلق عليه مارك فايس (١٩٨٧) "مجتمع البناء" - المطورين الذين يقسمون الأراضي الخام وتحسينها والتصميم والهندسة والتمويل وبناء وبيع المباني على المواقع الواسعة التي أعدها مسبقاً.

كان هؤلاء البناؤون المجتمعيون سلفاً لشركات التطوير والبناء التي تهيمن حالياً ، وحيث لم يكن في عام ٢٠٠٠ نصف المباني السكنية المتوقع تنفيذها بحلول عام ٢٠٢٥ . وقرارات المطورين في تنظيم وتقديم كل هذا لن يحدد نجاحهم التجاري فقط ولكن أيضاً يؤثر على تطور شكل المدن ومظهرها . تعد الحواف الرئيسية في الضواحي ، على وجه الخصوص ، نتاج قرارات المطورين المستقلين الذين يتمتعون بجمالية في جانب العرض تتأثر بشدة ببحوث السوق ، يسعى المطورون لتقليل المخاطر ، من حيث التطوير السكني ، فإن هذا النهج المحافظ يترجم بشكل عام إلى إسكان لأسواق محددة بوضوح حيث توجد قوة إنفاق مثبتة . فخلال الستينيات والسبعينيات من القرن الماضي في الولايات المتحدة ، نتج عن هذا النهج الغلبة لسكن الضواحي المكون من أسرة واحدة في سكن مكون من ثلاث غرف نوم ، مما يعكس التركيبة الاقتصادية والديمغرافية للبلد . في عام ١٩٥٠ ، في بداية طفرة الإسكان بعد الحرب العالمية الثانية ، كان لدى أكثر من نصف الأسر أطفالاً ، وكان متوسط حجم الأسر ٣,٤ أشخاص ؛ وشكلت الأسر التي تتألف من شخص واحد أكثر من ١٠ ٪ بقليل من جميع الأسر . وليس من المستغرب ، أنه كان هناك القليل من الدعم للأسر غير التقليدية - الذين تم استبعادهم بشكل فعال من مناطق الضواحي الجديدة . فقط في الثمانينيات ، عندما واجه مستشارو التسويق تحولات اجتماعية جعلت الأسرة "التقليدية" أقلية سكانية ، قام المطورون في تلبية احتياجات الأغنياء والمطلقين والمتقاعدين والأعشاش الفارغة ، مع إضافة الوحدات السكنية الفاخرة والمنازل السكنية والغرف العلوية للفنانين وما إلى ذلك . يهتم المصممون الكبار في الغالب بالبناء من أجل تطوير الضواحي ذات الحجم الكبير . لا تستطيع الشركات متوسطة الحجم دفع الفوائد على الطرود الكبيرة من الأراضي المتقدمة ، لذلك فإن استراتيجيتها المفضلة هي زيادة الأرباح إلى أقصى حد من خلال البناء بكثافة عالية أو عن طريق توفير الخدمات للنهائية الفاخرة والربحية في السوق . تتخطى هذه الاستراتيجية الشركات الصغيرة لاستخدام معارفها المحلية الأكثر تفصيلاً للبحث عن عقود بناء "مخصصة" وفرص استئناق أصغر ؛ عند هذه النقطة ، يقومون بتجميع المواد واليد العاملة اللازمة والسعي إلى البناء في أسرع وقت ممكن ، وعادة ما يستهدفون السوق للحصول على مساكن أكبر وأعلى جودة في الأحياء ذات السمعة الاجتماعية الثابتة .

### النسيج السكني للمدن الأمريكية

كان بناء المجتمعات المحلية في الثلاثينيات والأربعينيات من القرن الماضي هم من قاموا بدورهم في فرض قيود العمل التي تفرض خطوط بناء موحدة ، وساحات أمامية وجانبية ، ومعايير لتغطية الكثير وحجم المبنى ، ومعايير البناء الدنيا ، فضلاً عن الابتكارات في تخطيط الشوارع للمظاهر العمرانية ، والتخطيط لمباني التجزئة والمكاتب ، الحدائق والمرافق الترفيهية ، الكنائس والمدارس . ولا يزال هناك حوالي ٨٠,٠٠٠ منشئ من المنازل في الولايات المتحدة ، معظمها صغاراً ، لكن أكبر شركات الإنشاءات تزداد بسرعة ، وتستحوذ على حصة متزايدة من السوق . وفي عام ١٩٨٦ ، كانت حصة السوق من أكبر ١٠٠ شركة بناء (من حيث مبيعات المنازل الجديدة) بنسبة ٢٤ ٪ . في عام ٢٠٠٦ ، كانت النسبة ٤٤ ٪ ، حيث استحوذت الشركات العشرة الأولى على ما يزيد قليلاً عن ٢٥ ٪ بمفردها . وفي الأونة الأخيرة ، اتبعت صناعة التطوير اتجاهات المنتجين والخدمات الأخرى ، مع عمليات الدمج والاستحواذ الرأسي والأفقي التكاملي ، وتنوع المنتجات ، ونشر التقنيات الجديدة ، والتسليم في الوقت المناسب

والتسويق المناسب ، مما أدى إلى هيمنة على السوق من قبل الشركات الكبيرة ، المتداولة علنا مع عمليات معقدة ومتطورة . لقد تم تقبيد ربحية الشركات الأصغر بسبب وفورات الحجم والنطاق التي تتمتع به الشركات الكبيرة . وتجد الشركات الصغيرة أيضاً أنه من الصعب التعامل مع الزيادة الهائلة في NIMBYism ؛ مع الأخذ على نطاق واسع من رسوم الأثر ؛ ومع اللوائح البيئية التي أصبحت الآن أكثر تعقيداً وتطبيقاً وأكثر صرامة . وفي الوقت نفسه ، أدت الإصلاحات الليبرالية الجديدة التي بدأت مع إدارة ريغان إلى إضعاف النقابات العمالية ، وتغيير نظام تمويل الإسكان بشكل جذري ، وتراجع أسواق رأس المال ، وضعف قانون ضريبة الشركات : وبالنسبة للشركات الكبرى ، لا تزال المدينة الفاضلة للمطورين .

كانت طفرات الإسكان في الثمانينيات وأواخر التسعينيات وحتى منتصف الألفين من القرن الماضي منحة لأرباح الشركات الكبرى . وعلى الرغم من تباطؤ سوق الإسكان في أواخر عام ٢٠٠٦ ، إلا أن التوقعات طويلة الأجل للمطورين وردية : ستضيف الولايات المتحدة ما يقرب من ٢٨ مليون أسرة بحلول عام ٢٠٢٥ ، إلى جانب حوالي ٤٥ مليون وظيفة جديدة ، تعمل بالشحن التوربيني للتطوير العقاري . سيتعين بناء مليوني منزل كل عام ، وقد يتجاوز البناء غير السكني ٣ مليارات قدم مربع سنوياً . سيتم إنفاق ما يصل إلى ٣٠ تريليون دولار على التطوير .

### التمييز حسب التصميم

يتحمل أعضاء مهن التصميم مسؤولية مباشرة عن إنتاج العديد من جوانب البيئة المبنية ، من المباني الفردية والمظاهر العمرانية المفصلة إلى لوائح استخدام الأراضي والخطط الاستراتيجية للتنمية الحضرية . في كل هذه المهام ، يجب عليهم العمل ضمن المعايير التي حددها العملاء والسياسيون والرموز القانونية وما إلى ذلك ؛ لكن بالنسبة لكل هذه المهام ، يجلبون أيضاً أيديولوجية مهنية مميزة وفرصة لترجمة القيم الاجتماعية والثقافية إلى صيغة مادية . يمكن تفسير عمل المهندسون المعماريون والمخططون ، مربحا فيما يتعلق بهم عند تحويل الديناميات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية إلى بيئات مادية متطورة في المدينة . فهم منتجو وناقلو تدفق الأفكار وعلاقات القوة الكامنة في مراحل معينة من التحضر . فالدور المؤثر للمهندسين المعماريين والمخططين في جدلية المكان الاجتماعية تعد أحد أهم الأبعاد (إذا تم التغاضي عنها إلى حد ما) الصفات الذكورية للبيئة المبنية .

كما أشار عدد من المنظرين النسويين ، فإن البنية الكاملة للمدن المعاصرة والمجتمعات الحضرية تعكس وتجسد الانقسامات والصراعات الأساسية بين الجنسين . وبشكل أكثر تحديداً ، يعكس الهيكل الحضري بناء الفضاء في مراكز المدن نتائج ذكورية وضواحي أنثوية . فقد أصبحت المساحات خارج المنزل من الإعدادات التي يتم فيها إنتاج العلاقات الاجتماعية ، في حين أن المساحة داخل المنزل أصبحت هي البيئة التي تتكاثر فيها العلاقات الاجتماعية . سوزان ماكنزي ، على سبيل المثال (١٩٨٨) ، فسرت تطور الهيكل الحضري من حيث سلسلة من الحلول الجنسانية الصراعات التي تضرب بجذورها في فصل المنزل عن مكان العمل الذي كان ضرورياً للتصنيع على نطاق واسع في القرن التاسع عشر . هذه هي الجوانب الهامة للبناء الاجتماعي للفضاء والمكان الذي يجب أن نستكشفه بمزيد من التفصيل . فنحن نهتم بالأدوار المحددة للمهندسين المعماريين والمخططين كوكلاء لترميز النوع الاجتماعي داخل هياكل مباني المدينة . حيث يتم إنشاء أنظمة مشتركة من الاعتقاد حول أدوار الجنسين والحفاظ عليها ، في جزء منه ، على الأقل ، من خلال كل جانب من جوانب التصميم الحضري .

### المساحات النسوية

كان أحد المظاهر البالية في النظرية المعمارية هو تجسيد عناصر التصميم "الذكورية" و "الأنثوية" . بالنسبة للجزء الأكبر ، فقد شمل ذلك مرجعية تشريحية : الأبراج قضيبية الشكل والقباب تشبه الثدي . ناطحات السحاب ، على سبيل المثال ، يمكن أن ينظر إليها على أنها تجسد الطابع الذكوري لرأس المال . (ومع ذلك ، هناك أوقاتا عندما ، كما اعترف فرويد ، "السيجار

هو مجرد سيجار". مثل بعض التفسيرات النسوية للهندسة المعمارية أظهر التاريخ ، مع ذلك ، أن صمت الهندسة المعمارية يمكن أن يكون أكثر تكشفاً من الاستعارات التشريحية الخام . وهكذا ، على سبيل المثال ، أشارت إليزابيث ويلسون (١٩٩١) إلى الطريقة التي لا يوجد بها ما تقوله العمارة الحدائية ، التقدمية بوعي ذاتي ، عن العلاقات بين الجنسين . التي غيرت شكل المساكن دون تحدي وظائف الوحدة المحلية . في الواقع ، ساعدت مدرسة باوهاوس ، طليعة الحركة الحديثة ، في تعزيز التقسيم الجنساني للعمل داخل الأسر من خلال مطبخ Breuer الوظيفي الحديث .

يجسد الهيكل الداخلي للمباني القواعد المقبولة التي تحكم علاقات الأفراد مع بعضهم البعض والمجتمع تمامًا مثل المظهر الخارجي للمباني والتخطيط العام والبنية المورفولوجية للمدن . فالمخططات تمثل استخدام الهندسة المعمارية المحلية في الواقع بعضًا من أهم ترميزات القيم الأبوية . كما أكد المهندسون المعماريون أنفسهم في كثير من الأحيان ، لا يمكن عد المنازل مجرد هياكل نفعية ولكن "تصاميم للعيش". لقد تم عرض الترميز الجنساني في الهندسة المعمارية المحلية في تحليلات تراوحت بين المنازل الريفية الفيكتورية والبنغلات والمساكن . واليوم ، يعترف التفسير التقليدي للعمارة المحلية في الضواحي بالطريقة التي تتجسد فيها المثل العليا للدخلية ونزاهة عيش الأسرة النووية في الترميز الأنثوي الممنوح للبيئات "المغذية" التي توفرها منازل الأسرة الواحدة التي تركز على وظيفة المطابخ و سلسلة من المساحات المحلية المبنية على النوع الاجتماعي : غرفة المرافق ، الحمام ، غرفة النوم ، غرفة الجلوس ؛ "مرآب" ، ورشة عمل ، مكان للدراسة . تكمن أهمية هذه الترميزات في الطريقة التي تعرض بها الفروق بين الجنسين على أنها "طبيعية" وبالتالي تعميم وإضفاء الشرعية على شكل معين من أشكال التمييز بين الجنسين وتقسيم العمل المنزلي . فمدن الحدائق والمحافظين المحتملين في الريف والتراث المعماري أمثلة لهذا . وعلى الرغم من كل المظاهر التقدمية الظاهرة ، إلا أنها كانت في الأساس حركة رجعية ، بمعنى أنها تهدف إلى احتواء المدينة والحفاظ على نظام اجتماعي وأخلاقي (أبوي). متمثلاً بباتريك جيديس ، حيث الإلهام البصري لحركة التخطيط الناشئة في بريطانيا في وقت مبكر .

### أماكن النساء

تخطيط المدن له إيديولوجية أبوية بشكل أكثر صراحة وجدت التعبير بعدة طرق . يمكن العثور على مفتاح العلاقة بين التخطيط والمجتمع والهيكل الحضري في الدافع والأيديولوجية وطريقة العمل أو التطبيق العملي ، من المخططين المحترفين . وقد نمت حركة تخطيط المدن الحديثة من تحالف الإصلاحيين الصحيين ، في القرن العشرين ، فالمدن في أوائل القرن العشرين نظر لها ك"شعاب مرجانية مترامية الأطراف" ، تتوسع مثل "بقع الحبر ومواقع الشحوم" فوق البيئة "الطبيعية" ، مما يخلق لا شيء سوى "الأحياء الفقيرة ، وشبه الصغيرة ، والأحياء الفقيرة" مع البيئات الاجتماعية التي "تقرم العقل". وبالتالي ، كان يتعين تخفيف المدن ، وترتيبها ، وتثبيتها بالأحزمة الخضراء ، وتفتيتها إلى "وحدات الأحياء السكنية" وتصنيعها بشكل عام مثل القرى التقليدية بقدر الإمكان .

في الكفاح اللاحق لتأسيس نفسها كمهنة ذات مكانة فكرية بالإضافة إلى صلاحيات قانونية ، طور تخطيط المدن أيديولوجية مهنية مميزة تشكل الآن الأساس المنطقي التشغيلي الأساسي الذي يشعر المخططون من خلاله بأنهم قادرون على تبرير مواقفهم والأنشطة والحكم على مطالبات الآخرين . تحتوي هذه الأيديولوجية على خيوط من البيئة ، وعلم الجمال ، والحتمية المكانية ، والمستقبلية بالإضافة إلى قوى عنصر الأبوية وعباءة الإنجيلية التي تمكن الممارسين وتحويلهم إلى آذان صماء للنقد . وكانت النتيجة التراكمية هي تحويل التخطيط من "تمكين" إلى مهنة "تعطيل" .

يمكن إرجاع حيلة الأبوية التخطيطية للأيديولوجية التخطيطية إلى السنوات التكوينية للمهنة وتهديد البيئات الحضرية الجديدة للنظام الاجتماعي والثقافي الراسخ . باختصار ، وفرت

المدن الحديثة للمرأة إمكانية الهروب من العلاقات الأبوية . جزء من المهمة التي حددها لأنفسهم المصلحون الليبراليون وأعضاء حركة التخطيط المبكر ، كان لذلك تهيئة الظروف المادية ليس فقط من أجل الكفاءة الاقتصادية والصحة العامة ولكن أيضاً من أجل الاستقرار الاجتماعي والنظام الأخلاقي . ونتيجة لذلك ، أصبح تخطيط المدن - حملة منظمة لاستبعاد النساء والأطفال ، إلى جانب آخرين من العناصر المدمرة - الطبقة العاملة ، والفقراء ، والأقليات - من هذا الفضاء الحضري الجهني تماماً " وكانت النتيجة التراكمية هي تعزيز وضبط الانفصال المكاني للمجالات "الطبيعية" ، للذكور ، العامة في الصناعة والتجارة من المجال الخاص للإناث في صناعة المنازل . فقد تم "الاحتفاظ بالمرأة في مكانها" من خلال خطط شاملة ومراسيم تقسيم المناطق التي كانت أحياناً معادية ، وغالباً ما تكون غير حساسة لاحتياجات النساء . وبالتالي ، فإن المدينة المعاصرة تجسد عدم المساواة الخطيرة بين الجنسين وتناقض تجارب العيش في المدن والضواحي.

### الرهن العقاري و التحيز الاجتماعي والمكاني

تمثل قرارات كبار مديري مؤسسات تمويل الرهن العقاري - جمعيات البناء والبنوك وشركات الادخار والقروض ، وما إلى ذلك - أحد الأمثلة الأكثر وضوحاً على حراسة البوابات داخل جدلية المكان الاجتماعية . يجب التأكيد في البداية على أن مديري تمويل الرهن العقاري ليسوا صناع قرار مستقلين . إذ يتم تقييد الكثير من نشاطهم عن كثب بواسطة سياسة المكتب الرئيسي ، في حين أن العديد من قراراتهم اليومية تعتمد على أنشطة المحامين ووكلاء العقارات والمساحين ومديري البنوك وما إلى ذلك . ومع ذلك ، يتمتع مديرو تمويل الرهن العقاري بمكانة محورية في "الدائرة السحرية" لمحترفي تبادل الممتلكات ، وعلى الرغم من أن الصورة الذاتية للتداول هي صورة وسيط سلبي في توفير الإسكان ، فإن نظام تخصيص الرهن العقاري له تأثير حاسم حول من الذي يعيش فيه ، وكما لبناء المساكن الجديدة ، وما إذا كانت الأحياء السكنية تبقى على قيد الحياة . من أجل أن الفهم بشكل صحيح ، يجب النظر إلى نشاط مديري تمويل الرهن العقاري على خلفية عامة لأهدافهم التجارية . يعتمد نجاح شركات التمويل العقاري على النمو المالي والأمن والحفاظ على الأموال الاحتياطية الكبيرة . رأس الولاء ، هو للمستثمر بدلاً من المقترض . ليس من المستغرب ، أنها تعمل بنظام صارم إلى حد ما من القواعد لحماية عملياتها وتشجيع روح الأبوية المحافظة بين موظفيها . في الواقع ، هناك بعض الأدلة التي تدعم فكرة مديريهم باعتبارهم سلالة محددة بدقة : "نوع مثالي" مع توحيد المواقف الناتجة عن تجنيد مجموعة معينة (بيضاء ، الأنجلو سكسونية ، البروتستانتية ، عائلة متعلمة بشكل معتدل) واستيعاب تقاليد الشركة وسياسات الإقراض من خلال هيكل وظيفي بدرجة عالية من الترتيبات الداخلية التي تكافئ الموظفين بسجل "نظيف" .

### قرارات الإقراض

يميل مدراء تمويل الرهن العقاري إلى أن يكون لديهم سبباً وجيهاً ليكونوا حذرين وموجهين نحو الاستثمار ويشككون في السلوك غير التقليدي من الآخرين . وبالمثل ، فإن القواعد الأساسية لسياسات الإقراض حذرة ، وضعت لضمان الأمن المالي في كل من التحيز ضد الممتلكات كما يحدث الفرز الاجتماعي المكاني من خلال المديرين عند تقييم الممتلكات التي تتطلب الأموال . مع أي قرض ، يكون الشاغل الأول للمدير يتعلق بسيولة الأصل ، حتى إذا اضطر المقترض إلى التخلف عن السداد ، فإن بيع العقار سيغطي على الأقل المبلغ المقدم . تقييم هذه السيولة يقع في نهاية المطاف مع المهنية حيث يميل المساحون ، لكن مديرو الرهن العقاري لديهم أفكاراً واضحة فيما يتعلق بالممتلكات "الأكثر أماناً" من حيث النطاق السعري والحجم والموقع ، ويميل المساحون إلى توقع قيم هذه المعايير في صياغة تقارير المسح الخاصة بهم . من الواضح أن العديد من المديرين يفترضون أن الطلب في السوق على العقارات التي تنحرف عن المثالية (منزل جديد في الضواحي يضم ثلاث أو أربع غرف نوم) محدود للغاية ، وبالتالي يعتبرونها مخاطر أكبر ويكونون أكثر حذراً بشأن تقديم القروض لها . يميل المديرون

إلى الاهتمام بشكل خاص بحجم المساكن بسبب إمكانية الاستغلال المتعدد وما يترتب على ذلك من مشكلة التملك إذا تخلف المقترض عن السداد. يرتبط قلقهم مع التقدم في العمر بإمكانية تدهور العقار قبل استرداد الرهن بالكامل. ويرتبط اهتمامهم بالموقع بإمكانية تقويض قيم الممتلكات بسبب التغييرات في التكوين العنصري أو الاجتماعي في الحي.

إن اهتمامهم بالسعر يعكس قلقهم من ألا يقوم مقدمو الطلبات بالإرهاق مالياً. وهكذا يقرر مديرو تمويل الرهن العقاري بفعالية ليس فقط من يحصل على القروض، بل وأيضاً أنواع العقارات التي يمكنهم أن يطمحوا إليها. الأسر التي لديها وضع مالي أكثر تواضعاً، على سبيل المثال، ستجد صعوبة أكبر في شراء عقار أقدم على الرغم من أن السعر الإجمالي قد لا يكون أكبر من إمكاناتها، نظراً لأن فروض العقارات القديمة يجب أن يتم سدادها بشكل عام على فترة زمنية أقصر، مما يؤدي إلى زيادة شهرية السداد.

و غالباً ما تكون النتيجة المكانية تبايناً كبيراً في مستويات الإقراض للأحياء السكنية المختلفة. الجانب الأكثر لفتاً لأنشطة الحراسة من موظفي القروض في هذا السياق كان رفض دفع الأموال على أي عقار داخل الأحياء السكنية التي يرون أنها تشكل مخاطراً سيئاً - عادة ما تكون داخل المدينة، كما في برمنغهام. تُعرف هذه الممارسة باسم "إعادة رسم الخط الأحمر" وتم توثيقها جيداً في عدد من الدراسات، على الرغم من أن المديرين عادة ما يترددون في الاعتراف بإعادة صياغة السياسات و شروط "القدرة على الدفع" للمقترضين المحتملين وقيمة التبادل المستقبلية للمساكن التي يرغبون في تمويلها.

### التحيز ضد البعض

في إدارة هذه القواعد الأساسية، يعمل مديرو تمويل الرهن العقاري بفعالية كحراس بوابة اجتماعيين - عن قصد أو عن غير قصد - بطرق عدة. باستثناء حلقة الإقراض من فئة الرهن العقاري المشؤومة الموصوفة أعلاه، فمن الممارسة المعتادة إقراض ٨٠-٩٠% فقط من التكلفة الإجمالية أو تقييم قيمة المنزل (أيهما كان أقل)، ولحساب الحد الأقصى للقروض كمضاعف من الدخل الرئيسي للأسرة (على الرغم من أن بعض المؤسسات تأخذ أيضاً في الحسبان نسبة من الدخل الثاني، إذا كان هناك). وفي تقييم قدرة المقترضين المحتملين على الحفاظ على تدفق السداد، حيث يتم تقسيم طبقي رئيسي بواسطة مديرو تمويل الرهن العقاري.

وبسبب رغبتهم في تقليل المخاطر، يميل مسؤولو القروض إلى إعطاء قدراً كبيراً من الأهمية للجدارة الائتمانية العامة للمتقدمين. يتم استخدام عمليات البحث في سجل الائتمان للكشف عن الجنوح المالي السابق، والذي يؤدي الدليل عادةً إلى رفض تقديم قرض. وإذا نجحوا في هذا الاختبار، يتم الحكم على المتقدمين بشكل أساسي من حيث استقرار دخلهم وتوقعاتهم المستقبلية. هذا، بطبيعة الحال، يميل إلى تفضيل العمال ذوي الياقات البيضاء لأن هيكل رواتبهم عادة ما يكون له زيادة سنوية مدمجة ولا يخضع لارتفاع ساعات العمل الإضافي والعمل لفترة قصيرة. على العكس من ذلك، عدة مجموعات، بما في ذلك النساء اللاتي يعملن لحسابهن الخاص والنساء ذوات الأجور المنخفضة والعازبات فأن فرصهن في الحصول على قرض عقاري هامشية.

وهناك أيضاً أدلة على أن العوامل الذاتية البحتة تؤثر على قرارات مديري الرهن العقاري. ويبدو أن المديرين يصنفون المتقدمين من حيث مجموعة من الصور النمطية التشغيلية التي تتراوح من المخاطر السيئة إلى الجيدة، على الرغم من أنه ثبت أنه من الصعب تحديد هذه الصور النمطية التشغيلية بالتفصيل وتأسيس عمومية لهذه المهن. من الواضح أنه من الصعب حتى على المديرين أنفسهم التعبير عن شيء غير واعي. ومع ذلك، يبدو أن المعايير التي يستخدمونها في إصدار أحكامهم ذاتية حول الأشخاص متبعين الحذر المالي والترابط الاجتماعي مع ممولي الرهن العقاري، ومدفوعات الرهن العقاري للشركات وتوجيه صناديق الاستثمار إليهم. وممولي الرهن العقاري بالمثل تخصص حصة من أموال الرهن العقاري إلى الوكيل العقاري ودفع عمولة صغيرة على صناديق الاستثمار التي يتلقاها الوكيل. ثم يستخدم وكلاء

العقارات حصص أموال الرهن العقاري الخاصة بهم للإسراع في بيع العقارات في دفاترهم . ونظرًا لأن أرباح وكلاء العقارات مستمدة من العمولات المئوية على سعر شراء المنازل ، فإن أحد شواغلهم الرئيسية هو الحفاظ على مستوى عالٍ من الأسعار في السوق مع تشجيع ارتفاع مبيعاتها .

في العديد من بلدان أوروبا وأمريكا الشمالية ، يمثل وكلاء العقارات ما بين ٥٠ و ٧٠ % من جميع مبيعات المنازل ؛ وفي أستراليا ، كان بيع المنازل بالكامل تقريبًا في أيدي وكلاء العقارات . إنهم ليسوا مجرد وسطاء سلبيين في هذه المعاملات . فالوكالات تؤثر على الإنتاج الاجتماعي للبنية المبنية بعدة طرق . بالإضافة إلى التحيز الذي تم تقديمه في دورهم كوسيط للمعلومات ، يقدم بعض الوكلاء العقاريين تحيزًا متعمدًا من خلال توجيه الأسر إلى حي معين أو بعيدًا عنه من أجل الحفاظ على ما يعتبرونه ظروفًا مثالية للسوق . يمثل السكان الحاليون في حي معين العملاء المحتملين للوكيل ، وإذا كان هناك وكيل يعمل ضد مصالحهم عن طريق تقديم مشترين "غير مرغوب فيهم" إلى المنطقة ، فقد يتعرض الوكيل على حد سواء من خلال حرمانه من أي قوائم إضافية وبأي سقوط في الأسعار التي قد تنجم عن بيع الذعر (بيع المالكين ممتلكاتهم لأسباب تتعلق بالمنطقة السكنية) . وبالتالي فإن الاستجابة الأكثر أمانًا للوسطاء العقاريين هي الحفاظ على مثل معينة وردع الأشخاص عن الانتقال إلى المناطق التي يشغلها أشخاص "على عكس" أنفسهم . ويستند التمييز الأكثر انتشارًا من قبل وكلاء العقارات على العرق ، والفصل الناتج عن هذا النشاط تم توثيقه بشكل جيد .

### التلاعب بالجغرافيا الاجتماعية

من ناحية أخرى ، من المعروف أن وكلاء العقار يقومون بإدخال العائلات السوداء إلى حي سكن البيض على أمل أن يبيع البيض بسرعة وبأسعار مخفضة ، مما يسمح للوكلاء شراء المنازل ، وقد مرت بعض الولايات ضد إعادة الخط الأحمر القوانين ، في حين أن القانون الاتحادي يتطلب من المقرضين الكشف عن سياساتهم وملفات الإقراض في محاولة لتثبيط إعادة تحديد الخط . ومع ذلك ، لا تزال إعادة رسم الخط موجودة ، إلى حد كبير من خلال الوسائل السرية : تثبيط المقترضين المحتملين الذين لديهم معدلات فائدة أعلى ، ومدفوعات أعلى ، ومعدلات قروض منخفضة إلى القيمة ، وشروط استحقاق قروض أقصر للممتلكات في المناطق التي أعيد تحديدها .

على الرغم من أن إعادة رسم الخط قد تكون ممارسة تجارية مفهومة ومشروعة (في معظم البلدان) ، إلا أن لها عواقب مهمة على الجغرافيا الاجتماعية للمدينة . تضمن ممارسة إعادة تضمين القيم انخفاضًا لقيمة العقارات وتؤدي بشكل عام إلى تدهور الحي السكني والدمار وتخلي سكانه عنه . تتيح هذه العملية مزيدًا من الائتمان لإعادة بيع وتمويل المنازل في الأحياء السكنية الأخرى ، وبالتالي إدامة جودة الحي التفاضلي والنمو والانحدار وملكية المنازل . هذا التدفق لرأس المال إلى الضواحي ، يرتبط ارتباطًا وثيقًا بالعمليات الأوسع لمؤسسات تمويل الرهن العقاري ؛ وغالبًا ما يشاركون بشدة في تمويل ومراقبة أنشطة الضواحي لشركات البناء الكبرى . وهذه المشاركة شائعة معززة بصلات داخل الهياكل العامة لتوفير المباني : دوائر متداخلة ، على سبيل المثال ، بين جمعيات البناء وشركات بناء المنازل . وتجدر الإشارة أيضًا إلى أن نسبة كبيرة من رأس المال المستخدم لتمويل بناء المنازل والشراء في الضواحي مستمدة من صغار المستثمرين في المناطق الداخلية بالمدينة ، بحيث يكون التأثير الصافي لسياسات بناء المجتمع هو إعادة توزيع موردا نادرا (استثمار رأس المال) من منطقة محرومة نسبيًا إلى منطقة ثرية نسبيًا .

### وكلاء العقارات: التلاعب والتعزيز

وكلاء العقارات مسؤولون عن مجموعة واسعة من الأنشطة المرتبطة بتبادل وإدارة العقارات السكنية . يعثرون على منازل ويرتبون أحيانًا التمويل للمشتريين ؛ أنها تجتذب المشتريين والمعاملات الورقية للبائعين . بالإضافة إلى ذلك ، المشاركة في المسح ، والمزاد العلني ،

والتقييم ، وإدارة الممتلكات والتأمين . لقد قاموا بإعادة بيعها إلى العائلات السوداء القادمة بسعر أعلى بكثير: وهي ممارسة تُعرف باسم "القبلة" . لأن السكان البيض من الأحياء السكنية المستهدفة يمكن تمييزهم عن العائلات السوداء من الطبقة الوسطى والدنيا . وتلجأ الأفلام الاعلانية في بعض الأحيان إلى مجموعة متنوعة من التكتيكات من أجل إعطاء الانطباع بأن الأسر القادمة تمثل "عنصرًا سيئًا" : المكالمات الهاتفية ، والطلبات من الباب إلى الباب والنشر من علامات "للبيع" المزيفة على المروج الأمامية ؛ حتى في الحالات القصوى ، التعاقد مع الغرباء لارتكاب أعمال صغيرة من التخريب أو أن تشكيبك ب"قضايا الرفاهية" البطيئة .

عملية مماثلة تنطوي على شراء العقارات القديمة في مواقع التطوير الرئيسية . إذ يتم إهمال هذه الخصائص على الفور ، وكما يرى السكان الآخرون أن الحي بدأ في التدهور ، فإن المزيد والمزيد من البيع للوكلاء العقاريين ، الذين يسمحون بتدهور العقارات مع خصائص "البذور" الأصلية . مع استمرار التدهور ، تصبح المنطقة خطرًا على الحرائق ، وبما أن شركات التأمين ضد الحريق ترفض تجديد بوالص التأمين ، حينها يتم إقناع المزيد من المالكين بالبيع . وعندما يتم الحصول على عدد كاف من المساكن ، يكون الوكلاء أنفسهم قادرين على البيع وتحقيق ربح كبير للمطورين الذين يسعون للحصول على قطع أرض بمساحة كبيرة لمخططات إعادة التطوير .

وقد تبين أيضًا أن هذا النوع من الانتهازية قد شارك في عملية التحسين (التطوير) . لقد اقترح ، على سبيل المثال ، أن التحسين في أجزاء من Islington ، لندن ، يمكن أن يعزى إلى أنشطة الوكلاء العقاريين . غالبًا ما كان الوكلاء العقاريون هم وراء تراجع المدينة الداخلية والتوسع في الضواحي إلى وجود فجوة في الإيجارات - وجود تباين بين الإيجارات المحتملة التي يمكن أن تتحكم فيها العقارات الداخلية للمدينة والإيجارات الفعلية التي يسيطرون عليها . وهذا يعني أنه يصبح من المربح للمطورين شراء العقارات المتدنية بثمن بخس ، ودفع تكاليف شركات البناء جنبًا إلى جنب مع رسوم الفائدة على قروض الرهن العقاري وقروض البناء ، وبيع العقار الذي تم تجديده بربح كبير . وبالتالي ، فإن عملية التحسين هي عودة إلى مركز المدينة . يرى سميث هذه الخطوة - إلى جانب إلغاء القيود والخصخصة والإصلاحات النيوليبرالية الأخرى - كشكل من أشكال الانتقام من أجل التدهور المعنوي والاقتصادي لحياة المدينة في أعقاب الإصلاحات الاجتماعية في ستينيات القرن الماضي . (وبالتالي فإن مصطلح مدينة revanchist - الكلمة الفرنسية معنى الانتقام) ؛ يجادل منتقدو هذا التفسير بأنه ، مثل التفسيرات الهيكلية الأخرى ، لا يترك مجالًا كبيرًا لتفضيلات الوكالة البشرية أو المستهلك . وهكذا ، في حد ذاته ، أقتنع ممولو الرهن العقاري لتقديم قروض لشراء وتجديد مساكن الطبقة العاملة القديمة .

بالإضافة إلى ذلك ، قام بعض الوكلاء بشراء وتجديد العقارات بأنفسهم قبل البيع للمهنيين الشباب الوافدين . لقد أدى تقييم الأهمية النسبية للعوامل المختلفة المرتبطة بالتحسين إلى نقاش قوي . فمن ناحية ، هناك نيل سميث (١٩٩٦) الذي ينتقد بشدة تفسيرات التحسين التي تؤكد على أهمية تغيير أنماط الاستهلاك بين الفئات المهنية الجديدة أو الفئات المهنية . بدلاً من ذلك ، يجادل سميث بأنه يجب النظر إلى التحسين كجزء من عملية التنمية الاقتصادية الرأسمالية ، وعلى وجه الخصوص ، يتحرك رأس المال لإيقاف معدل الربح المتناقص . يعتمد تحليله على منظور بنائي يرى أن العمل الضروري اجتماعيًا هو المصدر النهائي للقيمة . ومع ذلك ، يقر سميث بأنه في اقتصاديات المدينة ، عادة ما تكون قيم تبادل العقارات بعيدة كل البعد عن تكاليف العمالة عن طريق السوق من قوى العرض والطلب . نظرية الفجوة لا يمكن أن تشرح ما يحدث في المدن ، وأي المناطق داخل المدن ، من المرجح أن يتم تجديدها ، مع التركيز على الخبرة في المدن الكندية ، حيث ربطت المناطق الداخلية بالمدينة بنمو خدمات المنتجين وتطوير مجموعات الطبقة الوسطى بقيم وتطلعات جديدة . هذه القيم معقدة ومتعددة الأوجه . يربطهم Ley جزئيًا بالتمرد الثقافي المستوحى من الهيببيين في الستينيات ، لأن أولئك الذين يسعون لأنماط الحياة "البديلة" لمطابقة مناطق الضواحي كانوا من بين أول من عادوا إلى المناطق الداخلية للمدينة . ومع ذلك ،

لاحقاً أطلقت تدفقات مجموعات الطبقة الوسطى قوى للاستهلاك في بارات النبيذ الأنيقة والمقاهي والمطاعم ومحلات بيع الكتب ومحلات الملابس والمرافق الثقافية المختلفة التي توفرها المدينة المركزية المفعمة بالحياة . تؤكد هذه التطورات على دور الفضاء في تكوين الثقافة والهويات .

يقر جميع الكتاب حول التحسين بأن كل من العمليات الاقتصادية والثقافية تعمل ، وبالتالي فإن القضية الحاسمة هي العامل الأكثر أهمية . قد يبدو هذا وكأنه نقاش أكاديمي غامض ولكن له آثاراً مهمة على التخطيط والعمل السياسي . إذا كان ينظر إلى قوى رأس المال على أنها مهيمنة بشكل كبير ، كما في التفسيرات الهيكلية ، فإن الوكالة البشرية يمكن أن تحقق القليل نسبياً بدون الأسر بالجملة التي لديها أقل قدر من الوصول إلى الإسكان العام في المدن البريطانية بما في ذلك الشباب العازبين الذين لا يعولون احداً ، القادمين الجدد إلى المنطقة والمالكين السابقين . وعلى العكس من ذلك ، تميل سياسات السماح لمعظم السلطات إلى تفضيل الأسر من مناطق تطهير الأحياء الفقيرة وإعادة التنمية ، والأسر التي تعيش في ظروف مزدحمة ، والأسر الصغيرة المسنة ، والأسر الجديدة الذين يفتقرون إلى سكن خاص بهم ويعيشون مع أولياء الأمور أو الأزواج والأسر التي لديها أطفالاً صغار .

### مشكلة العائلات وتفرغ العقارات

بالإضافة إلى مسألة ما إذا كان يتم تقديم سكن للعائلة أم لا ، فهناك سؤالاً عن نوع السكن المقدم ، وفي أي حي سكني . بالنسبة لمديري الإسكان ، من المنطقي ليس فقط تخصيص الأسر للمساكن وفقاً لخصائص الحجم ولكن أيضاً لمطابقة المستأجرين "الجيدين" مع أفضل مسكن لهم من أجل تقليل تكاليف الصيانة إلى الحد الأدنى ، لضمان أن تكون العائلات المسنة و "الأسر التي تعاني من مشاكل" يتم الإشراف عليه بسهولة (و قد يجادل البعض) بمعاينة المستأجرين غير المرضيين (أولئك الذين لديهم سجلات متأخرة من الإيجار والسلوك غير القابل للتكيف في أماكن إقامتهم السابقة) عن طريق إرسالهم إلى أماكن "تفريغ" العقارات .

في هذه الحالة ، غالباً ما تكون العائلات التي تعاني من مشكلات محرومة بشكل مضاعف من خلال العيش في عقارات منخفضة المستوى مع الاضطرار إلى دفع الإيجار بمستويات مماثلة لتلك التي تدفعها الأسر في مخططات الإسكان الأكثر جاذبية . توطين الأسر المشكلة بهذه الطريقة قد تتبعه سياسة الأسر "الضعيفة اجتماعياً" في مشاريع الإسكان العام المتقنة والمتينة المصممة خصيصاً في فرنسا وهولندا في الثلاثينيات . فبعد عام ١٩٤٥ ، اتبعت العديد من السلطات المحلية في بريطانيا سياسات مشابهة ، وإن كانت أقل دعائية ، تستخدم فيها المساكن القديمة بدلاً من التطورات المبنية لغرض معين . وبحلول الستينيات من القرن العشرين ، كان الفصل بين "العائلات التي تعاني من مشاكل" وتوطينها بالإضافة إلى تصنيف المستأجرين الآخرين وفقاً لصلاحيتها لشغل وظائف شاغرة معينة أمراً شائعاً أو مثيراً أو قليلاً من الاهتمام . تم إدانة المواقف "الأخلاقية" للسلطات المحلية (بلغة دبلوماسية مناسبة) ، ولكن من قبل اللجنة الاستشارية للإسكان المركزية : يبدو أن الفلسفة الأساسية هي أن إيجارات المجلس يجب أن تُمنح فقط لمن "يستحقون" وأن "الأكثر استحقاقاً" يجب أن تحصل على أفضل المنازل . وبالتالي ، فإن الإصلاحات غير مرتبطة بتشغيل أسواق رأس المال . إذا ، يسمح لمجال أكبر لدور الحكم الذاتي يمكن الحركات الثقافية أن تؤثر على طبيعة التطور الرأسمالي نفسه . ما هو واضح أن الأهمية النسبية للعوامل الاقتصادية والثقافية تختلف بين المدن ؛ على سبيل المثال ، يبدو أن فجوة الإيجار كانت أكثر أهمية في نيويورك مما كانت عليه في المدن الكندية .

### مديرو الإسكان العام: الفرز والدرجات

في القطاع العام ، فإن حراس البوابة الرئيسيين هم مديرو الإسكان وموظفهم الذين يديرون سياسات القبول والتخصيص الصادرة عن سلطة الإسكان . ففي بريطانيا ، السلطة التقديرية الممنوحة للسلطات المحلية في صياغة وتشغيل مثل هذه السياسات واسعة للغاية وهو مرهون بحد أدنى من التنظيم القانوني . فهناك حاجة إلى إعادة توطين الأسر النازحة بفعل الإزالة (تهديم المساكن التي لم تعد تصلح لسكنى الانسان) أو غيرها من الإجراءات العامة وكذلك

تلك التي صنفت رسمياً على أنها مكتظة ، ولكن من الضروري فقط إعطاء "أفضلية معقولة" للأسر في ظروف السكن "غير المرضية" . نظراً لأن الطلب على الإسكان العام يتجاوز في كثير من الأحيان العرض ، فإن مديري الإسكان في معظم المدن يتمتعون بقدرة كبيرة وأهمية كبيرة فيما يتعلق بالنتائج المكانية لبرامج الإسكان العام . ويتم ترشيد الإسكان المتاح من خلال مجموعة واسعة من قواعد الأهلية وأنظمة الأولوية . تدير معظم السلطات المحلية قوائم انتظار الحصول على سكن ، على الرغم من أنها تختلف في الممارسة العملية من أساس بسيط يأتي أولاً يخدم أولاً إلى طوابير متطورة تستخدم "مخططات النقاط" لتقييم الحاجة لنوع معين من المسكن : يمكن منح النقاط ، على سبيل المثال ، للاكتظاظ ، أو اعتلال الصحة أو العجز ، والإقامة دون المستوى ، والحالة الزوجية ، وطول المدة في قائمة الانتظار وما إلى ذلك ، معاً (في بعض السلطات) مع نقاط تقديرية يمنحها مدراء الإسكان لتمكين إعطاء الأولوية "للحالات الخاصة" .

ليس من المستغرب أن يكون للخطط المختلفة نتائج مختلفة ، وقد تجد الأسر التي تعيش ظروفًا متماثلة درجات مختلفة تمامًا من إمكانية الوصول إلى سكن المجلس المحلي ، اعتماداً على السلطة المحلية التي تعيش في نطاق اختصاصها . بشكل عام ، تميل تلك الأمهات والعائلات "القدرة" و "العابرون" إلى التجمع معاً على أنهم "غير مرغوب فيهم" . الاستقامة الأخلاقية والمطابقة الاجتماعية والحياة النظيفة وكتاب الإيجار "النظيف" . . . يبدو أن المؤهلات الأساسية للأهلية - على الأقل للسكن الجديد . لقد أصبح من المسلم به الآن من قبل مديري الإسكان أن توطئ العائلات في مواقع التخلص من النفايات يبدأ في عملية وضع علامات تؤدي إلى وصم كل من التركيبة وسكانها . بسبب هذا الوصم ، يصبح من الصعب السماح بالسكن في مثل هذه المناطق . المشكلة تتفاقم أكثر فأكثر . أخيراً ، من المهم أن نأخذ في الحسبان أن مديري الإسكان لا يتمتعون بالسلطة اللازمة لتحديد هيكل الموارد التي يوزعونها وشكلها وكميتها ، رغم أنهم يمكنهم التحكم في إجراءات التخصيص . وهكذا ، في حين أن مبدأ التشغيل الأساسي الاجتماعي هو "الحاجة" ، والأسر التي هي في أشد الحاجة تميل إلى أن ينتهي بها المطاف في سكن أقل رغبة . والنتيجة النهائية هي التسلسل الهرمي لعقارات مجلس البلدية بطريقة لا تختلف عن تصنيف العقارات الخاصة من خلال آليات السوق . عن طريق ردة الفعل المجتمعي على العقارات المكبوتة ، مع تغطية إعلامية تساعد على تهويل الوضع وتعزيز "الذعر الأخلاقي" من خلال إنشاء صور نمطية مثيرة ومشوهة في بعض الأحيان . هذا ، بدوره ، يستقطب المواقف والسلوكيات داخل وخارج مناطق التفريغ السكاني ، مما يؤدي إلى زيادة في السلوك المعادي للمجتمع من جانب السكان ، وبالتالي تأكيد الصور النمطية وتعزيزاً إضافياً لطابع المنطقة غير المرغوب فيها .