

"نمط حركة الاحياء السكنية الإيجارية"

من كتاب "بنية ونمو الاحياء السكنية في المدن الأمريكية" (1939)

هومر هويت

ترجمة بتصرف

أ.د. مضر خليل عمر

أثناء عمله في الإدارة الفيدرالية للإسكان في السنوات الأخيرة من الكساد الكبير، أجرى هومر هويت (1895-1984) دراسةً لأنماط قيم الإيجارات في المدن الأمريكية. سعى راعي الدراسة تحديدًا إلى الحصول على معلومات من شأنها التنبؤ بمخاطر قروض الرهن العقاري في أنواع مختلفة من الاحياء السكنية السكنية، بينما قيم هويت، الخبير الاقتصادي في مجال الأراضي، هذه الفرصة لتقييم البنية العامة للمدن وديناميكيات تغير استخدام الأراضي. وقد استعان في تحليله ببيانات من أكثر من 140 مدينة، مستمدة من جرد العقارات الذي أجرته إدارة الأشغال المدنية، وجرّد العقارات الذي أجرته إدارة الأشغال العامة. على الرغم من أن هذا النموذج الاستقرائي لم يكن مبنياً على مدينة واحدة، إلا أن أصوله تعود إلى عمله في أطروحة الدكتوراه عن شيكاغو، والذي قيم قيم الأراضي على مدى مائة عام في تلك المنطقة الحضرية (1933).

انخرط تحليل هويت مباشرةً في نموذج بورجيس للمنطقة متحدة المركز حيث سعى إلى تضخيم وتصحيح جوانب تمثيل النموذج للهيكل الداخلي للمدينة وتفسير نموها. طُوّر كلٌّ من نموذج بورجيس الإقليمي ونموذج هويت القطاعي لملاءمة "الحقائق" المتعلقة بمدينة أمريكا الشمالية في أوائل القرن العشرين، وهي أهمية اقتصاد المشاريع الخاصة، والهيمنة المفترضة لمنطقة الأعمال المركزية، ونظام النقل الجماعي الذي ما يزال ينمو. وبالتالي، ليس من المستغرب أن تشترك قطاعات هويت إلى حد كبير مع نمط بورجيس للمنطقة متحدة المركز. ومع ذلك، كانت اهتماماتهم الرئيسية مختلفة؛ وبالتالي، اعتمدت عمليات النمو والتغيير التي أكدوا عليها على عوامل مختلفة. ركز بيرجس على المناطق الداخلية من المدينة، والمهاجرين ذوي المكانة الاجتماعية المتدنية، وقضايا التنظيم الاجتماعي. كان اهتمام هويت الرئيسي منصباً على مواقع الضواحي، والأثرياء، وجودة السكن.

في الجزء الأول من كتاب "بنية ونمو الاحياء السكنية السكنية في المدن الأمريكية"، شدد هويت في نقده للنموذج الإقليمي على شرائط التنمية التي امتدت على طول الشوارع التجارية المؤدية إلى منطقة الأعمال المركزية، وميل الصناعة إلى اتباع خطوط السكك الحديدية والأنهار. علاوة على ذلك، يُشير إلى وجود مشاريع سكنية للفقراء ومتوسطي الدخل، إلى جانب مناطق سكنية للأثرياء، على أطراف المدينة، ويُقدر أن المناطق ذات الإيجارات الأعلى شغلت ما يزيد قليلاً عن 25% من أطرافها. وختم هويت وصفه للهيكل العام للمدينة بالإشارة إلى أن التنمية السكنية في المدن الأمريكية كانت محورية أكثر منها متحدة المركز، حيث كانت متوافقة مع نمط القطاعات بدلاً من الدوائر متحدة المركز. وأشار إلى أن المناطق ذات الإيجار المرتفع تقع فقط على أطراف قطاع واحد أو أكثر من قطاعات المدينة، وأنه في "بعض الأرباع، امتدت مساحة المنازل منخفضة الإيجار كقطعة فطيرة من مركز المدينة إلى أطرافها". مؤكداً على أهمية نموذج هويت بأن "نظرية القطاعات لمناطق الإيجار هذه ذات أهمية أساسية في تحليل الاحياء السكنية في المدن الأمريكية بغرض تحديد أسواق مبيعات التجزئة". أو لتحديد المخاطر في الرهن العقاري

السكني". وخلص إلى أن انخفاض قيم العقارات كان نتيجةً لشيخوخة مخزونات الإسكان وتدني وضع بعض السكان .

في "نمط حركة أحياء الإيجار السكني"، الجزء الثاني من الكتاب ، يؤكد هويت على أهمية حركة أحياء الإيجار السكني كمسألة تثير قلق مالكي المنازل أو المستثمرين في الرهن العقاري السكني . لماذا نركز على قيم الإيجار وسلوك الأسر الثرية ؟ يعكس اهتمامه بالعقارات الإيجارية ظروف أواخر الثلاثينيات عندما اعتمدت ما يقرب من 60% من الأسر الحضرية الأمريكية على سوق الإيجار (نوكرس 1994: 241) . وضع هويت نظرية مفادها أن ديناميكية سوق الإسكان تعتمد على نقل المساكن القديمة من الأسر ذات الدخل المرتفع ، التي تُخلى مساكنها لشغل مساكن أكثر عصرية ، إلى الأسر متوسطة الدخل . وهكذا ساهم بمصطلح **"التصفية"** في مفردات سوق الإسكان ، مجادلًا أن المكانة الاجتماعية والرغبة في التجديد تدفعان النمو، مما يؤدي إلى ترشيح مخزون الإسكان على مستوى السلم الاجتماعي . وفي مواجهة التركيز على التنقل في أعمال هويت وآخرين متأثرين بمدرسة علم البيئة البشرية ، قدم والتر فايري (1945) نقدًا معاصرًا يجادل بأن التركيز المفرط قد وُضع على التفسيرات الاقتصادية لقرارات تحديد الموقع . من خلال التركيز على ثلاثة أحياء في بوسطن - حي بيكون هيل الثري ، والمساحة العامة المسماة "كومنز" ، وحي نورث إند - التي استوطنها المهاجرون الإيطاليون إلى حد كبير ، أظهر فايري أن المساحة في بعض مواقع وسط المدينة تُصبح رمزًا للقيم الثقافية ، وبالتالي فإن المشاعر أكثر من الاقتصاد تؤثر على عملية تحديد الموقع .

على الرغم من أن هويت دافع عن نموذج القطاعي طوال كتاباته ، إلا أنه لاحظ في عام 1941 أن السيارات تُفقد مدينة الترام مركزيتها وتُغير شكلها . وقد تنبأ بهذا النمط اللامركزي للنمو في حقبة ما بعد الحرب ، وشرح نظريته في الترشيح في مقال نُشر في ١٩٤٣ . ومع ذلك ، تُرك الأمر لنتشونسي هاريس وإدوارد أولمان بعد عامين لتقديم مخطط لنموذج هويت القطاعي ورؤيتهما للمنطقة الحضرية اللامركزية في شكل نموذج متعدد النوى . إن أهمية نموذج هويت القطاعي وطول عمره يضاهيان ، أو ربما يتجاوزان ، تأثير عمله على ممارسات تقييم العقارات في الولايات المتحدة . وكما أوضح كينيث جاكسون (١٩٨٥) ، أصبحت الجوانب التنبؤية لنظريته في النمو الحضري حقيقةً ذاتية التحقق ، لا سيما من خلال تشريعه لاستخدام العرق والإثنية في تقييمات العقارات وتأثيره على وكالات فيدرالية مثل مؤسسة قروض مالكي المنازل (HOLC) .

تضمنت "خرائط الأمن السكني" لمؤسسة قروض مالكي المنازل تقييم هويت لقيم العقارات ومخاطر الرهن العقاري . ووفقًا لإرشادات مؤسسة قروض مالكي المنازل ، يُرسم خط أحمر بقلم رصاص حول حي سكني ، يعكس المخاطر المتصورة المرتبطة بمجموعات عرقية أو إثنية معينة . و/أو عمر مخزون الإسكان ، جعل المنطقة غير جديرة بالاستثمار . وقد أدخلت هذه الممارسة مصطلح "الخط الأحمر" إلى قاموس العقارات الأمريكي . ولم تتغير السياسة الفيدرالية إلا في أواخر ستينيات القرن الماضي لمعالجة سحب الاستثمارات من أحياء سكنية وسط المدينة نتيجةً لممارسات التقييم هذه . من بين التحولات المتنوعة التي تطرأ على البنية الداخلية للمدينة نتيجةً للنمو السكاني ، تُهم حركة الأحياء السكنية السكنية الإيجارية بشكل أساسي مالك المنزل أو المستثمر في الرهن العقاري السكني . تُعنى هذه الدراسة بشكل أساسي بالمناطق السكنية ؛ وتؤخذ أنواع استخدامات الأراضي الأخرى في الحسبان نظرًا لتأثيرها على أقسام المنازل في المدينة المناطق ذات الإيجار المرتفع التي غالبًا ما تقع على أطراف قطاع أو أكثر من قطاعات المدن الأمريكية ، هناك تدرج تنازلي للإيجارات حتى تصل إلى المناطق ذات الإيجار المنخفض بالقرب من مركز الأعمال . عادةً ما تكون المناطق ذات الإيجار المنخفض كبيرة ، وقد تمتد من هذا المركز إلى المحيط على

جانب واحد من المجتمع الحضري . ومع ذلك ، لم تشغل الأحياء السكنية ذات الإيجار المرتفع والمنخفض والمتوسط هذه المواقع دائماً في الموقع الحضري . مواقعها الحالية هي النقاط التي وصلت إليها خلال حركة تجري على مدى فترة زمنية . **إن ما يحدث تغييراً في الأحياء السكنية السكنية ليس حركة للمباني ، بل هو تحول وتغير في طبيعة السكان .** تتشكل أنماط جديدة من مناطق الإيجار مع نمو المدينة وإضافة هياكل جديدة من خلال التوسع الرأسي والأفقي . لا تنتقل الأحياء السكنية ذات الإيجارات المرتفعة في المدينة عشوائياً خلال عملية الحركة ، بل تتبع مساراً محدداً في قطاع واحد أو أكثر من قطاعات المدينة . ويبدو أن هناك ميلاً لدى الأحياء السكنية داخل المدينة للتحول وفقاً لما يمكن تسميته بنظرية القطاعات لتغير الأحياء السكنية .

وسيُسهّل فهم الإطار الذي يعمل ضمنه هذا المبدأ من خلال عد المدينة بأكملها دائرة ، وأن الأحياء السكنية المختلفة تقع في قطاعات تتفرع من مركز تلك الدائرة . لا توجد مدينة تتوافق تماماً مع هذا النمط المثالي ، بالطبع ، لكن الشكل العام مفيد نظراً لأن أنواع المناطق السكنية المختلفة في مدننا الأمريكية تميل إلى النمو نحو الخارج على طول أنصاف أقطار مميزة ، ويميل النمو الجديد على قوس قطاع معين إلى اتخاذ طابع النمو الأولي في ذلك القطاع . وبالتالي ، إذا تطور قطاع من المدينة في البداية كمجموعة سكنية منخفضة الإيجار ، فإنه يميل إلى الاحتفاظ بهذه السمة لمسافات طويلة مع توسع القطاع من خلال عملية نمو المدينة . من ناحية أخرى ، إذا تأسست منطقة عالية الإيجار في قطاع آخر من المدينة ، فإنها تميل إلى النمو أو التوسع داخل هذا القطاع ، وستميل مناطق جديدة عالية الجودة إلى ترسيخ نفسها في الامتداد الخارجي للقطاع . يتجلى هذا الاتجاه من خلال التحولات في مواقع المناطق السكنية العصرية في ست مدن أمريكية بين عامي 1900 و1936 (الشكل 1).

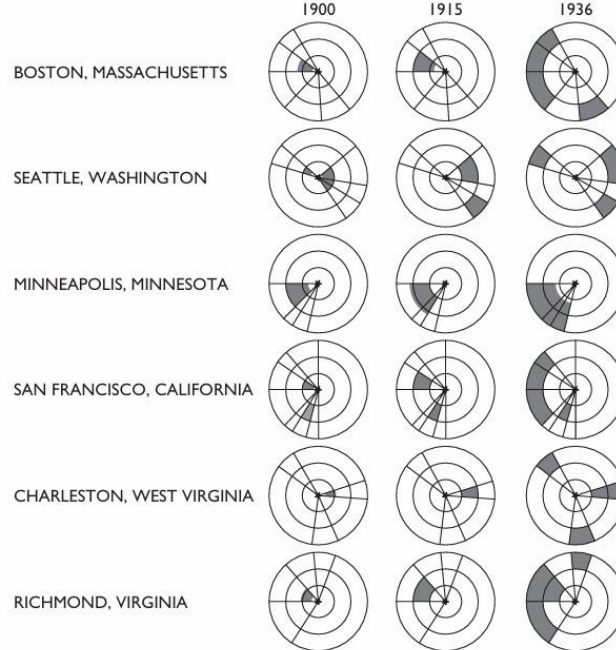


Figure 1 Shift in location of fashionable residential areas in six US cities, 1900 to 1936. Fashionable residential areas indicated by solid black.

بشكل عام، تقدم القطاعات المختلفة في المدينة سمات مختلفة وفقاً للأنواع الأصلية للأحياء السكنية داخلها . عند النظر في نمو المدينة ، فإن حركة منطقة الإيجار المرتفع هي إلى حد ما الأكثر أهمية لأنها تميل

إلى جذب نمو المدينة بأكملها في الاتجاه نفسه . تقع منازل قادة المجتمع في منطقة الإيجارات المرتفعة . هذا الموقع هو نقطة أعلى الإيجارات أو قطب الإيجارات المرتفعة . تنخفض إيجارات السكن من هذا القطب . مع سعي الفئات ذات الدخل الأقل للاقتراب منه قدر الإمكان ، يميل هذا القطب المرتفع للإيجار إلى التحرك بعيداً عن مركز المدينة على طول شارع أو خط جانبي معين . وتقع المنازل الجديدة التي شُيّدت لفئات الإيجار الأعلى على الأطراف الخارجية لمنطقة الإيجار المرتفع . ومع اتساع هذه المناطق، تنتسب فئات الإيجار الأدنى والمتوسطة إلى المنازل التي تخلت عنها فئات الدخل الأعلى .

في مدينة نيويورك ، امتدت الحركة صعوداً على طول الجادة الخامسة ، بدءاً من ساحة واشنطن وصولاً إلى شارع السادس والتسعين على مدار قرن . أما في شيكاغو، فكانت هناك ثلاث مناطق للإيجار المرتفع ، تتحرك جنوباً على طول شارعي ميشيغان ووايبر ، وغرباً في المنطقة الواقعة بين شارعي جاكسون وواشنطن ، وشمالاً على طول شارعي لا سال وديربورن إلى طريق ليك شور . أحياناً ، تنتقل العقارات ذات الإيجارات المرتفعة إلى مناطق جديدة على أطراف المدينة ، كما في حالة تطوير شاكر هايتس في كليفلاند ، أو هايو ، وكورال جابلز في ميامي ، فلوريدا ، ولكن عادةً ما تكون هذه المناطق الجديدة على خط نمو مناطق الإيجارات المرتفعة . في تشارلستون، غرب فرجينيا، انتقل الحي عالي الجودة من مركز المدينة على طول شارع كاناوا حتى وصل إلى النهر، ثم انتقلت المنطقة الجديدة عالية الجودة إلى مواقع جديدة في التلال جنوباً وشمالاً .

في سياتل ، واشنطن، بدأ الحي السكني عالي الجودة بالقرب من مركز المدينة وانتقل شمال شرقاً في أحد قطاعاتها - الموقع على طول البحيرة على أطرافها . في الوقت نفسه ، امتد التطوير عالي الجودة إلى الشمال الغربي ، متجاوزاً المناطق منخفضة الجودة . في مينيابوليس ، مينيسوتا ، شهدت الأحياء السكنية الراقية توسعاً نحو الجنوب الغربي ، بدءاً من مركز المدينة ، وتكراراً للنمط نفسه من النمو حتى وصل إلى أطرافها في منطقة البحيرات . أما في ريتشموند ، فيرجينيا ، فقد تطور قطاع المدينة الذي ضم شارع مونومنت في البداية كمناطق راقية . واستمر توسع الأحياء السكنية الراقية على طول خط شارع مونومنت حتى وصل إلى حدود المدينة ، ثم توسع بشكل مروحة في قطاع شمالاً وغرباً . وفي الوقت نفسه ، بدأ تطوير راقى نحو الشمال في قطاع يقسمه شارع تشامبرلين على أطراف المدينة .

نادرًا ما يتراجع الأثرياء عن مسارهم ويتجهون إلى المنازل القديمة التي يتخلّى عنها . فعادةً ما توجد على جانبيها منطقة تأجير متوسطة ، لذلك لا يمكنهم التحرك جانبياً . ولأنهم يمثلون أعلى فئة دخل ، فلا توجد منازل فوقهم مهجورة من قبل فئة أخرى . يجب عليهم بناء منازل جديدة على أراضٍ شاغرة . عادةً ما تكون هذه الأراضي الشاغرة متاحة مباشرةً قبل خط نمو المنطقة ، لأنه ، تحسباً لاتجاه النمو العصري ، قام مُرَوِّجو الأراضي إما بتقييدها للاستخدامات عالية الجودة ، أو قام المضاربون بتقييم الأرض بقيمة مرتفعة جداً بالنسبة لفئة الإيجار المنخفض أو فئة الإيجار المتوسط . وبالتالي ، فإن الاتجاه الطبيعي لمنطقة الإيجار المرتفع هو نحو أطراف المدينة ، في القطاع نفسه الذي بدأت فيه منطقة الإيجار المرتفع . الاستثناء من هذه الحركة نحو الخارج هو تطوير مناطق الشقق الفاخرة في المناطق السكنية القديمة . سيتم تناول هذا الأمر بشكل أكثر تفصيلاً في الصفحة الآتية .

في جميع المدن التي درست ، كانت نقطة انطلاق المنطقة السكنية عالية الجودة قريبةً من مركز البيع بالتجزئة والمكاتب . هذا هو المكان الذي تعمل فيه فئات الدخل المرتفع ، وهي النقطة الأبعد عن جانب المدينة الذي يضمّ الصناعات أو المستودعات . في كل مدينة ، يميل اتجاه ونمط نموها المستقبلي إلى أن يكون محكومًا بمزيج من المعطيات الآتية :

(1) يميل النمو السكاني عالي الجودة إلى التقدم من نقطة البداية المحددة ، على طول خطوط السفر المحددة أو نحو نواة أخرى قائمة من المباني أو المراكز التجارية . - يتضح هذا المبدأ من خلال حركة الاحياء السكنية عالية الجودة في شيكاغو على طول المحاور الرئيسية للطرق مثل شارع كوتيدج غروف ، المؤدي جنوباً حول منعطف بحيرة ميشيغان إلى الشرق ، والطرق الرئيسية مثل شارع ماديسون المؤدي غرباً، والطرق التي تتبع البحيرة شمالاً إلى ميلووكي....يجب أن تتحرك الاحياء السكنية السكنية عالية الإيجار أو عالية الجودة بالضرورة نحو الخارج .

(2) تميل منطقة المناطق عالية الإيجار إلى التقدم نحو أرض مرتفعة خالية من خطر الفيضانات وتنتشر على طول واجهات البحيرات والخليج والأنهار والمحيطات ، حيث لا تُستخدم هذه الواجهات المائية للصناعة . - نقل الاحياء السكنية عالية الجودة بعيداً عن قيعان الأنهار إلى أراضٍ مرتفعة أو إلى مناطق مشجرة يتضح وجود التلال من خلال أمثلة عديدة . ففي سان فرانسيسكو، كاليفورنيا ، انتقل الأثرياء من الأراضي المنخفضة على طول الخليج إلى نوب هيل ، التي كانت أقل عرضة للضباب والدخان .

وفي واشنطن العاصمة ، انتقلت الاحياء السكنية الراقية من المسطحات الطينية على طول نهر بوتوماك في الربع الجنوبي الشرقي ، ومن الأراضي المنخفضة في الربع الجنوبي الغربي ، إلى الأراضي المرتفعة في القسم الشمالي الغربي.... وفي المدن الواقعة على أراضٍ مستوية نسبياً بالقرب من الأنهار أو الخلجان أو البحيرات أو المحيطات ، تميل الاحياء السكنية الراقية إلى التوسع في طوابير طويلة على طول الواجهة المائية غير المستخدمة للأغراض الصناعية . وهكذا في شيكاغو، تُعد الواجهة البحرية على الجانب الشمالي الفناء الأمامي للمدينة ، وهي مُخصصة للاستخدام السكني الراقى لمسافة تقارب 30 ميلاً شمال مركز الأعمال . في مدينة نيويورك ، نمت منطقة سكنية راقية شمالاً على طول نهر هدسون على طريق ريفرسايد درايف من شارع 72 إلى ريفرديل في غرب برونكس... وهكذا ، حيث توجد مثل هذه البحيرات والأنهار والخلجان أو واجهات المحيطات وتوفر عوامل الجذب للسباحة واليخوت ونسمات باردة في الصيف ومساحات واسعة من المياه بإطلالتها غير المنقطعة ، تميل مناطق الإيجار إلى اتباع محيط الواجهة المائية في خطوط نمو طويلة وضيقة.

(3) تميل المناطق السكنية عالية الإيجار إلى النمو نحو الجزء من المدينة الذي يتمتع بريف مفتوح خارج حدوده وبعيداً عن المناطق "المغلقة" التي تحدها حواجز طبيعية أو اصطناعية للتوسع . - يعمل إغراء الحقول المفتوحة وملاعب الجولف والنوادي الريفية والعقارات الريفية كعامل جذب يجذب المناطق السكنية الراقية إلى الأجزاء التي تتمتع بريف مفتوح خارج حدودها وبعيداً عن المناطق "المغلقة" . وهكذا، امتدّ حي واشنطن العاصمة الراقى شمالاً غرباً نحو الريف المفتوح المتوسع والعقارات . وهكذا ، امتدّ توسّع الاحياء السكنية الراقية شمال بالتي مور ، ماريلاند ، وجنوب كانساس سيتي ، ميزوري ، وشمال مدينة نيويورك في مقاطعة ويستتشستر، إلى مناطق تمتدّ على مساحة واسعة من الريف خلفها.

(4) تميل الاحياء السكنية الأعلى سعراً إلى النمو نحو منازل قادة المجتمع . - في واشنطن العاصمة ، كان البيت الأبيض ، وفي نيويورك ، منازل عائلتي أستور وفاندربيلت ، بمثابة المغناطيس الذي جذب أفراد المجتمع نحوها . منح منزل أنيق ، يقع في موقع متقدم على البراري ، بالقرب من شارع السادس عشر وشارع برايري في شيكاغو عام 1836، مكانة مرموقة للمنطقة ، ودفع قادة آخرين في عالم الموضة إلى التواجد بالقرب من المكان نفسه .

(5) اتجاهات حركة المباني المكتبية والبنوك والمتاجر تجذب الاحياء السكنية ذات الأسعار المرتفعة في الاتجاه العام نفسه . - عادةً ما تتحرك المتاجر والمكاتب والبنوك في منطقة الأعمال المركزية باتجاه منطقة

الإيجار المرتفع، ولكنها تتبع حركة الحي ذي الإيجار المرتفع بدلاً من أن تقودها . ومع ذلك ، في بعض الأحيان ، عندما يتم إنشاء مركز مباني المكاتب عند نقطة معينة ، فإن ذلك يُسهّل نمو منطقة الإيجار المرتفع في أقسام يسهل الوصول إليها .

وهكذا ، ساعد مركز مباني المكاتب في منطقة غراند سنترال بمدينة نيويورك على نمو منطقة الشقق الفاخرة في بارك أفينيو، وكذلك في ضواحي ويستتشستر التي تخدمها قطارات سريعة تدخل محطة غراند سنترال.... في واشنطن العاصمة ، ساهم اتجاه مباني المكاتب نحو الشمال الغربي ، نتيجةً لجذب المناطق الراقية نحو الشمال الغربي ، في زيادة نمو المنطقة الشمالية الغربية ، إذ جعلها أكثر سهولة في الوصول إلى المكاتب . وبالمثل ، ساهم اتجاه مباني المكاتب في شارع نورث ميشيغان في شيكاغو في نمو منطقة الشقق الفاخرة شمالاً.

(6) تميل المناطق السكنية الفاخرة إلى التطور على طول أسرع خطوط النقل الحالية . - نمت المناطق السكنية الفاخرة في شيكاغو على طول الطريق الخشبي الرئيسي ، وعربات الخيول ، والتلفريك ، وخطوط السكك الحديدية في الضواحي .

في مدينة نيويورك ، كانت الخطوط المرتفعة ومترو الأنفاق موازيةً للشارع الخامس . تربط قطارات الركاب السريعة مدينة نيويورك بالمنازل الراقية في الضواحي في مونتكلير ، وأورانج ، ومابلوود في نيوجيرسي ، وفي سكارسديل ، وبيلهام ، وبرونكسفيل في ويستتشستر، وفي فورست هيلز، وحدائق كيو، وفلاشينج ، وهيمبستيد في لونغ آيلاند.... في واشنطن العاصمة ، تقع أفضل المناطق على شرايين النقل الرئيسية - شارع كونيتيكت ، وشارع ماساتشوستس ، وشارع السادس عشر المؤدي مباشرة إلى البيت الأبيض.

(7) استمر نمو الأحياء السكنية ذات الإيجارات المرتفعة في الاتجاه نفسه لفترة طويلة من الزمن . في مدينة نيويورك ، استمر زحف المناطق الراقية على طول الجادة الخامسة من ساحة واشنطن إلى سنترال بارك لأكثر من قرن . انتقلت الأحياء السكنية الراقية في شيكاغو جنوباً وغرباً وشمالاً من نقاط انطلاقها في "الحلقة" الحالية أو بالقرب منها إلى مواقعها الحالية - على بُعد 7 إلى 20 ميلاً - على مدار قرن .

في القرن الذي تلا الحرب الثورية ، انتقلت المنطقة الراقية في واشنطن العاصمة من مبنى الكابيتول إلى المرصد البحري . في ميامي ، فلوريدا ، ومينيابوليس ، مينيسوتا ، وسياتل ، واشنطن ، وتشارلستون ، فرجينيا الغربية ، وسولت ليك سيتي ، يوتا ، والعديد من المدن الأخرى ، استمر هذا التحرك الخارجي المستمر نفسه للمناطق ذات الإيجارات المرتفعة لفترات طويلة من الزمن . باستثناء الظروف غير العادية التي سيتم وصفها الآن ، لم تحدث أي انعكاسات لهذا الاتجاه المستمر منذ فترة طويلة.

(8) تميل مناطق الشقق الفاخرة ذات الإيجار المرتفع إلى التواجد بالقرب من مركز الأعمال في المناطق السكنية القديمة . - يوجد استثناء واضح للقاعدة التي تنص على أن الأحياء السكنية ذات الإيجار المرتفع لا تعكس اتجاه نموها في حالة مناطق الشقق الفاخرة مثل ستريتريفيل في شيكاغو وبارك أفينيو في مدينة نيويورك. ومع ذلك، يُعد هذا الاستثناء حالة خاصة جداً ، وينطبق فقط على مشاريع التطوير المكثفة للشقق عالية الجودة في عدد قليل من المراكز الحضرية . عندما تنتقل المناطق المنازل العائلية ذات الإيجار المرتفع بعيداً عن أطراف المدينة ، ترغب بعض العائلات الثرية في العيش في مستعمرة من الشقق الفاخرة بالقرب من مركز الأعمال . نظراً للاستخدام المكثف للأرض من خلال استخدام هياكل عائلية متعددة والإيجارات المرتفعة التي يتم فرضها لهدم التحسينات القائمة ، فإن كوخه الذي كان يمتلكه سابقاً أصبح الآن مسكوناً من قبل أكثر الفئات

الاجتماعية تميزاً . في كلتا الحالتين ، كانت هناك نهضة لحي قديم . فقط حيث تشغل الاستخدامات المكثفة للشقق الأرض يحدث مثل هذا الانعكاس الواضح للاتجاه .

(9) قد يثني مروجو العقارات اتجاه النمو السكني عالي الجودة . - في حين أنه يكاد يكون من المستحيل على مطوري العقارات عكس الاتجاه الطبيعي لنمو الأحياء السكنية عالية الجودة ، حتى من خلال إنفاق مبالغ كبيرة من المال وجهود ترويجية كبيرة ، فمن الممكن لهم تسريع اتجاه طبيعي أو ثني اتجاه طبيعي للنمو .

[لذا] ... يأخذ مطورو رولاند بارك في بالتيمور ، وشاكر هايتس بالقرب من كليفلاند ، ومنطقة كانترى كلوب في مدينة كانساس سيتي ، مساحات كبيرة في خط النمو ، ويُنشئون مجتمعات عالية الجودة من خلال قيود البناء ، والرقابة المعمارية ، وتخطيط المجتمع ، وغيرها من الحواجز ضد الغزو.... [في] جميع هذه الحالات ، كانت منطقة الإيجار المرتفع في المسار العام للنمو ؛ لكن... أصبحت المنطقة المفضلة مركزاً عصرياً... [بناءً على] المهارة الترويجية والأموال التي أنفقها المروجين الأفراد.

يمكن أن ترتفع هذه الشقق حتى في وسط منطقة فقيرة لأن المبنى الشاهق نفسه ، الذي يرتفع من محيط متواضع كقلعة إقطاعية فوق أكواخ الطين التي يسكنها القرويون ، يشكل حاجزاً ضد التطفل . وهكذا ، عندما تم خفض مسارات السكك الحديدية تحت شارع بارك أفينيو في مدينة نيويورك وتم كهربية السكك الحديدية ، أصبح ذلك الشارع ، الذي كانت تصطف على جانبيه الأكواخ في الأصل ، شارع الشقق العصري في مدينة نيويورك . في شيكاغو ، جدار الشقق على الرمال حيث الكابتن ستريت... ونتيجة لبعض أو كل هذه القوى ، أصبحت الأحياء السكنية ذات الإيجار المرتفع راسخة في قطاع واحد من المدينة ، وتميل إلى الانتقال من ذلك القطاع إلى أطراف المدينة .

حتى لو لم يمتلك القطاع الذي يبدأ فيه نمو الإيجارات المرتفعة جميع المزايا ، فمن الصعب على حي الإيجارات المرتفعة تغيير اتجاهه فجأة أو الانتقال إلى حي جديد من المدينة . فمع نمو حي الإيجارات المرتفعة وتوسعه ، تنمو وتتوسع المناطق المنخفضة والمتوسطة بالمثل ، وتشغل وتستخدم الأراضي المجاورة لمنطقة الإيجارات المرتفعة ، وكذلك في قطاعات أخرى من المدينة . وعندما تكتسب هذه المناطق الأخرى طابع الإيجارات المنخفضة ، يصعب للغاية تغيير هذا الطابع إلا في حالة الاستخدام المكثف للشقق . وبالتالي ، فبينما قد يكون لأحياء الإيجارات المرتفعة في بداية نمو المدينة خيار كبير في الاتجاه الذي تتحرك نحوه ، يضيق نطاق هذا الخيار مع نمو المدينة وامتلاء جانب أو أكثر منها بمباني الإيجارات المنخفضة.

من الممكن أن تستحوذ أحياء الإيجارات المرتفعة على أجزاء من المدينة التي تشوبها بعض الأكواخ . تُجرف هذه الأجزاء أو تغمرها موجة النمو السكاني . حتى أنه تم شراء منازل الزوج ونقلها في بعض المدن الجنوبية لإفساح المجال أمام تطوير عقاري عالي الجودة . هذا الاحتمال قائم حيث تكون المنازل هشة أو متناثرة ، أو حيث تكون الأرض رخيصة ، أو حيث يملكها مالك واحد ، أو حيث يكون السكان تحت سيطرة آخرين . وإلا ، فسيكون الأمر صعباً للغاية . فتكلفة الاستحواذ على المباني الكبيرة وهدمها ، والاستحالة العملية للاستحواذ على مساحات واسعة من ملاك متفرقين ، عادةً ما تمنع المناطق عالية الجودة من الاستيلاء على الأرض بعد أن تكون مأهولة بشكل جيد من قبل استخدامات سكنية متوسطة أو منخفضة الجودة .

والآن ، وبعد أن اتسع نطاق المنطقة المأهولة بالمدن بشكل كبير بفضل السيارات ، لا توجد صعوبة تذكر في تأمين الأراضي لتوسيع مناطق الإيجارات المرتفعة ؛ لأن قطاع الإيجارات المرتفعة في المدينة يتوسع بوتيرة متسارعة كلما اتجهنا من مركز الأعمال . السؤال الحيوي التالي الذي يجب مراعاته هو كيف تتأثر الأنواع المختلفة من مناطق الإيجارات المرتفعة بعملية النمو الديناميكي للمدينة ، وكيف ترتبط هذه الأنواع المختلفة ببعضها البعض في تسلسل تاريخي . كان النوع الأول من التطوير العقاري المرتفع هو النوع المحوري ، حيث توجد منازل راقية في شارع أو شوارع طويلة تؤدي مباشرة إلى مركز الأعمال . كان

الشارع بمثابة بورصة اجتماعية ، حيث يتم الحفاظ على التواصل من خلال سيل من العربات العصرية ، التي كان ركابها يلقون برؤوسهم على معارفهم في عربات أخرى عابرة أو على أصدقاء آخرين على شرفات المساكن الفاخرة على طول الطريق . كانت هذه الطرق محاطة بأشجار ظليلة جميلة ، وتؤدي إلى حديقة أو حدائق عبر سلسلة من الشوارع المتصلة .

من أمثلة هذا النوع من التطوير، في العقود من عام ١٨٧٠ إلى عام ١٩٠٠، شارعاً برايري وجنوب ميشيغان ، وشارعي واشنطن وجاكسون ، وشارع ليك شور في شيكاغو، والجادة الخامسة في مدينة نيويورك ، وشارع ساميت في سانت بول ، مينيسوتا . توسعت المنطقة العصرية في هذا النوع من التطوير على شكل خط شعاعي طويل يمتد من مركز الأعمال . كان هناك عادةً انتقال مفاجئ على مسافة قصيرة على جانبي الشارع الرئيسي . **سرعان ما أصبح النمط المحوري للمناطق ذات الإيجار المرتفع عتيقاً مع نمو صناعة السيارات** . عندما أصبحت هذه الشوارع حلقات سباق سيارات ، خطرة على الأطفال ، صاخبة ، وملينة بأبخرة البنزين ، لم تعد جذابة كمواقع سكنية للأثرياء . لم تعد الشوارع القديمة مقتصرة على الطبقات العليا ، التي كانت وحدها القادرة على امتلاك جيادها المتبخترية وسياراتها الفاخرة ، بل امتلأت بالعوام الذين يتدافعون بسيارات الليموزين بسياراتهم الفاخرة ، وفقدت طابعها الطبقي .

رغب الأغنياء آنذاك في العزلة بعيداً عن "الحشود الصاخبة" التي تمر بسرعة وتطلق أبواق سياراتها . بُنيت القصور في مناطق حرجية ، محاطة بالأشجار . بلغ بعض أصحاب الملايين أقصى درجات الخصوصية ، حيث تحمي الأشجار منازلهم من الرؤية العامة ، بحيث لا يمكن رؤيتها من الخارج إلا من طائرة . كما فعل الأثرياء الذين يسكنون معظم المنازل ذات الإيجارات المرتفعة في مجتمعات حدائق منفصلة . وهكذا ، لم يكن النوع الجديد من المناطق الراقية على شكل خط محوري طويل ، بل على شكل منطقة مستطيلة ، تُدير ظهرها للعالم الخارجي ، بشوارعها المتعرجة وغاباتها ومراكزها المجتمعية الخاصة . عادةً ما تقع هذه المناطق الجديدة المربعة أو المستطيلة على طول خط المناطق المحورية القديمة عالية الجودة . ما تزال القصور الفخمة تمثل مدخلاً مفضلاً للمناطق المعزولة الجديدة . ونظرًا لأن بعض المناطق المحورية القديمة عالية الجودة ما تزال تحتفظ بمكانة متراجعة ، وقد تُصنف كمناطق عالية الجودة ، فإن المنطقة الجديدة عالية الجودة تتخذ شكل مروحة أو قمع ، وتمتد من جذع مركزي حتى تصل إلى محيط المدينة . ومع ذلك ، ما يزال التطور الخيطي القديم لمناطق عالية الجودة قائماً في حالات توسعها على طول الواجهات المائية مثل بحيرة ميشيغان ، وشاطئ ميامي ، وساحل نيو جيرسي .

ومع ذلك ، فقد أتاحت السيارات الوصول إلى مساحات جبلية وغابات بُنيت عليها منازل على قمم التلال على طول الطرق المتعرجة . وظلت المدينة الضواحي العصرية ، التي يعود تاريخها إلى ما قبل الحرب الأهلية ، نوعاً مستمراً من المناطق عالية الجودة . حافظت مدنٌ تقليديةً مثل إيفانستون ، وأوك بارك ، وليك فورست بالقرب من شيكاغو على طابعها الأصيل ووسّعت نطاق نموها . كما أنشئت مدنٌ ضواحي جديدةً أخرى عالية الجودة . وتُعدّ منطقة الشقق الفاخرة تطوراً حديثاً نسبياً ، إذ ظهرت بعد عام ١٩٠٠ ، عندما تخلى الأثرياء عن رغبتهم في الاحتفاظ بمنازل تاون هاوس فاخرة ، وبدأت مناطق المنازل العائلية الفاخرة تقع بعيداً عن مراكز الأعمال ، مركز المدينة .

لجأت مجموعة من الأثرياء ، راغبين في العيش بالقرب من مركز الأعمال وتجنب نفقات ومتاعب الحفاظ على حاشية من الخدم ، إلى شقق المصاعد العالية . وتميل مجموعات الإيجار المتوسطة إلى شغل القطاعات المجاورة لمنطقة الإيجار المرتفع في كل مدينة . ويتمتع أولئك الذين ينتمون إلى مجموعة الإيجار المتوسطة بدخل كافٍ لدفع ثمن منازل جديدة مزودة بمرافق صحية حديثة . ومن ثم ، فإن النمو الجديد لهذه المناطق التي تقطنها الطبقة المتوسطة يحدث على أطراف المدينة بالقرب من المناطق الراقية ، أو أحياناً في

نقاط تقع خارج حدود مناطق الطبقة المتوسطة القديمة . ويميل سكان المنازل في فئات الإيجار المنخفض إلى الانتقال في مجموعات من مركز المدينة ، وذلك بشكل رئيسي عن طريق التسلل إلى المنازل التي تركتها مجموعات الدخل المرتفع ، أو عن طريق بناء أكواخ على أطراف المدينة . يعيشون إما في منازل مستعملة حيث تكون نسبة الأعمار التي تحتاج إلى إصلاحات كبيرة مرتفعة نسبيًا ، أو في أكواخ حديثة البناء على أطراف المدينة . غالبًا ما تفتقر هذه الأكواخ إلى مرافق سبابة حديثة وتقع في شوارع غير ممهدة . عادةً ما يكون محيط الأكواخ في المدينة امتدادًا لقسم من الأحياء السكنية منخفضة الإيجار .

داخل منطقة الإيجار المنخفض نفسها ، توجد تحركات لمجموعات عرقية وقومية . حتى وقت قريب نسبيًا ، كان المهاجرون يتدفقون من أوروبا إلى أقدام وأرخص الأحياء السكنية في الجانب الشرقي السفلي من نيويورك والجانب الغربي من شيكاغو . انتقل المهاجرون الأوائل نحو أطراف المدينة . انتقلت هذه المجموعات الأجنبية في مجموعات أو خطوط مستقيمة من محطات السكك الحديدية بالقرب من منطقة الأعمال المركزية.... مع تراجع الهجرة بعد الحرب العالمية ، توقف المهاجرون الجدد عن ملء المنازل القديمة في منطقة وسط المدينة ، وتراجع هذا التقدم الخارجي للمجموعات الأجنبية . سُدَّت العديد من المساكن في الجانب الشرقي السفلي بالأواح خشبية ، وهدمت بعض أقدم الأحياء السكنية بالقرب من منطقة الأعمال المركزية في شيكاغو .

ومع ذلك ، خلال الحرب العالمية وما بعدها ، شهدنا تدفقًا كبيرًا للسود إلى المدن الشمالية ليحلوا محل المهاجرين الأوروبيين . توسَّع حي السود في هارلم ، نيويورك ، في دوائر متحدة المركز . في شيكاغو ، تجاوز السود حدود منطقتهم القديمة على طول شارع ستيت ومسارات روك آيلاند، وشارعي الثاني والعشرين والتاسع والثلاثين... وفي هذه الحركة في شيكاغو، انتشروا في منطقة كانت تسكنها سابقًا عائلات من الطبقة المتوسطة وبعض ذوي الدخل المرتفع . ومع ذلك ، أصبحت المنطقة مهمة ولم تُبد مقاومة قوية للوصول لمجموعات عرقية أخرى .

وهكذا ، تشهد المدينة تحولًا ديناميكيًا مستمرًا في مناطق الإيجار . هناك حركة نزوح مستمرة للأحياء ، فكلما تقدمت في العمر ، أصبحت أقل جاذبية . وتعمل قوى عاملة باستمرار وثبات على تدهور الأحياء السكنية القائمة . **ويبلغ الحي ذروته في ازدهاره ، حيث يتكون من منازل جديدة على أحدث طراز، مملوكة جميعها لأزواج متزوجين حديثًا ولديهم أطفال** . وفي هذه الفترة من شبابه النابض بالحياة ، يتمتع الحي بالحيوية اللازمة لمقاومة آفة التدهور . ويقاوم الملاك بشدة تعدي القوى غير المنسجمة ، فخرًا بمنازلهم ورغبة في الحفاظ على بيئة مناسبة لأطفالهم . ولأن المنازل مصممة على أحدث طراز وأكثرها رواجًا ، فإنها لا تعاني من منافسة أي منزل فاخر في نفس النطاق السعري ، ويمكن تسويقها بسعر تقريبي لتكلفة إعادة بنائها في ظل الظروف العادية .

يتقدم كل من المباني والسكان في السن باستمرار . ويؤدي الاستهلاك المادي للمباني وشيخوخة العائلات باستمرار إلى إضعاف حيوية الحي السكني . يكبر الأطفال وينتقلون . تواجه المنازل ذات الأعمار المتزايدة فواتير إصلاح أعلى . تُسرَّع عملية التدهور المتواصلة هذه بفعل التقادم ؛ ويُنزل نوع جديد وأكثر حداثة من المباني هذه المباني إلى المرتبة الثانية . لا يُكافح السكان الأكبر سنًا بشراسة لإبعاد القوى غير المنسجمة . تخلف طبقة دخل أدنى السكان الأصليين . يتراجع إشغال المالكين للمنازل مع بيع الملاك الأوائل أو انتقالهم أو فقدانهم منازلهم بسبب الحجز . غالبًا ما يكون هناك انخفاض مفاجئ في القيمة بسبب تحول حاد في طابع الحي السكني أو فترة من الكساد في دورة العقارات .

هذه التغييرات الداخلية الناتجة عن الاستهلاك والتقاعد بحد ذاتها تُسبب تحولات في مواقع الأحياء السكنية . وعندما يتدفق ، بالإضافة إلى ذلك ، سيل من المهاجرين أو أفراد من مجموعات عرقية أخرى إلى

مركز الحي الحضري ، فإن هذه القوى تُسبب أيضًا اضطرابات في نمط الاحياء السكنية الحالي . تختلف آثار هذه التغييرات باختلاف نوع الحي السكني ، ويمكن وصفها على أفضل وجه بمناقشة كل حي على حدة . فالحي الفاخر، الذي تسكنه قصور الأغنياء ، يتعرض لانخفاض ملحوظ في مستوى المعيشة . أما المنازل الكبيرة ، المصممة على غرار القلاع أو القصور الإقطاعية ، فقد فقدت رونقها حتى لدى الأغنياء .

عندما يبحث السكان الأثرياء عن مواقع جديدة ، لا تجد طبقة ذات دخل أقل قليلًا تشتري هذه المباني الضخمة ، لأن الأثرياء وحدهم هم القادرون على تأثيثها وصيانتها . ولا تتقدم طبقة أخرى لتسكنها كعائلة واحدة . وبالتالي، لا يمكن تحويلها إلا إلى بيوت داخلية ، أو مكاتب ، أو نوادي ، أو مصانع صناعية خفيفة ، وهي غير مصممة لهذا الغرض . ويؤدي جاذبيتها لهذه الاستخدامات إلى تدهور الحي السكني وانخفاض قيمته بشكل أكبر . غالبًا ما تُصبح هذه القصور أكوامًا من النفايات ، مثل تلك الموجودة في أردن برك وشارع إيست بوسطن بوليفارد في ديترويت، ميشيغان . من ناحية أخرى ، يمكن توريث المنازل في الاحياء السكنية متوسطة الإيجار، المصممة للعائلات الصغيرة ، إلى فئة دخل أقل قليلًا ، لأنها تفقد بعضًا من جاذبيتها الأصلية بسبب قدمها . يحدث فقدان للقيمة عند الانتقال إلى فئة دخل أقل ، ولكن المنزل ما يزال يُستخدم للغرض الأساسي الذي صُمم من أجله؛ ولا يكون فقدان القيمة كبيرًا جدًا . هناك دائمًا تصفية طبقية لشغل المنازل في الاحياء السكنية متوسطة الإيجار . وبالتالي ، يُضمن استقرار معين في القيمة.

بما أن المباني في المناطق منخفضة الإيجار يشغلها أفقر العمال غير المهرة أو المؤقتين ، فإن خسائر التحصيل ونسب الشواغر تكون أعلى . يتم إهدار أسوأ المباني أو إزالتها عن طريق الهدم لتوفير الضرائب . كانت هذه الاحياء السكنية ، التي كانت تُعد أسوأ الاحياء السكنية في مساكن القانون القديمة في نيويورك أو الجانب الغربي من شيكاغو ، مأهولةً بالمهاجرين الوافدين حديثًا . ومع تراجع الهجرة ، تُهدم هذه المنطقة المهمشة من المساكن أو تُغلق بالأواح الخشبية ، حيث يتسرب السكان إلى مساكن أفضل . وبالتالي، تميل أحياء الإيجار المتوسطة إلى الحفاظ على استقرارها بشكل أفضل من المناطق ذات الإيجارات الأعلى أو الأدنى . إن بناء مساكن جديدة على أطراف المدينة ، تُسهّل الوصول إليها أنظمة توزيع جديدة ، يُحرك قوى تميل إلى جذب السكان من المنازل القديمة ، ويدفع جميع الفئات إلى الانتقال إلى مستوى أعلى ، تاركةً أقدم وأرخص المنازل لتسكنها أفقر العائلات أو تُخليها . إن التنافس المستمر على المناطق الجديدة هو في حد ذاته سببٌ لتحولات الاحياء السكنية . فكل طفرة في البناء ، مع ما يصاحبها من مبانٍ جديدة مُجهزة بأحدث الأجهزة الحديثة ، تدفع جميع المباني القائمة إلى مستوى أدنى من المرغوب فيه.