

دکتر بهروزهادی زنوز

مقاله‌های برگزیده این شماره به تجربه احیای بافت‌های تاریخی شهرها در برخی از کشورهای جهان، اختصاص یافته است. رویکرد اقتصادی به این مقوله مهم وجه تمایز مقالات موردنظر از دیگر آثار مشابه موجود به زبان فارسی است. به همین جهت شاید توضیح چند نکته در مورد ارتباط اقتصاد شهری به ویژه اقتصاد رفاه با احیای بافت‌های تاریخی، قبل از ورود به مطلب، خالی از فایده نباشد. هرگاه این فرض پذیرفته شود که هدف جامعه نیل به حداکثر رفاه ممکن با توجه به محدودیت منابع اقتصادی است، باید گفت نحوه تخصیص منابع کمیاب و توزیع درآمد در نیل به این هدف نقش محوری را دارند. در اینجا تاکید ما بر مسأله نحوه تخصیص منابع است.

در ادبیات اقتصادی گفته می‌شود، کارایی اقتصادی زمانی بدست می‌آید که جامعه، منابع محدود خود را به نحوی تخصیص دهد که بالاترین سطح رضایت‌مندی از آن عاید شود. اما برای تحقق این امر از طریق نظام قیمت‌ها شرایطی لازم است که این شرایط معمولاً در بازار مستغلات شهری برقرار نیست. به همین جهت، دخالت مقام عمومی (اعم از دولت یا شهرداری) در ساز و کار نظام قیمت‌ها و تخصیص اراضی به کاربری‌های متفاوت ضرورت می‌یابد.

قابلیت جابه‌جایی و تحرک عوامل تولید که یکی از شروط برقراری رقابت کامل است، در بازار اراضی و مستغلات شهری، به دلیل موقعیت ثابت زمین و عمر طولانی ساختمان‌ها و زیرساخت‌های فیزیکی، اندک است. همین عامل به رقابت ناقص در این بازار می‌انجامد و در مواردی منشاء کسب سودهای انحصاری به زبان جامعه شهری می‌شود. فرسودگی خود پيامد تغییر در محیط اقتصادی و فنی و ثبات نسبی بافت ساخته شده و مکان آن است. بناهای تاریخی دچار فرسودگی سازه‌ای، کارکردی، مکانی و اقتصادی می‌شوند.

عامل دیگری که موجب دور شدن بازار مستغلات شهری از وضعیت تخصیص مطلوب منابع می‌شود، وجود آثار بیرونی<sup>(۱)</sup> مثبت و منفی است. عاملان اقتصادی بدنبال حداکثر کردن سود خویش در تولید و مطلوبیت خویش در مصرف‌اند. اما تصمیم‌های هریک از آنان در عمل می‌تواند برای دیگران منشاء هزینه‌ها و منافع باشد که اولی را اثر بیرونی مثبت و دومی را اثر بیرونی منفی می‌نامند. مالکی که در باغچه حیات خود گل و درخت می‌کارد، موجب رضایت همسایگان و رهگذران می‌شود. اما مالکی که با ساختن بنایی جدید موجب برهم خوردن هماهنگی معماری یک خیابان می‌شود، هزینه‌ای را به همسایگان خود به صورت کاهش کیفیت محله تحمیل می‌کند. بدین ترتیب می‌توان گفت ساختمان‌های شهری برخلاف بیشتر سرمایه‌گذاری‌های دیگر، نوعی از نژایی محسوب می‌شوند که با یکدیگر پیوند دارند. زمانی که فرسودگی بافت‌های تاریخی مطرح است با اثراتی بیش از فرسودگی تک بناها مواجه خواهیم بود. چرا که عدم دسترسی مناسب به این مناطق، فرسودگی اقتصادی آنها را تشدید می‌کند و موجب از دست رفتن مزیت مکانی آنها می‌شود. سرمایه‌گذاری در این بافت‌ها کاهش می‌یابد و سطح فعالیت‌های اقتصادی در آنها افول پیدا می‌کند. با کاهش درآمد املاک نحوه نگهداری آنها بدتر و بدتر می‌شود. اثرات محله موجب متروک شدن ساختمان‌ها می‌شود. متروک شدن نیز فاجعه‌ای است که محله کم درآمد باثباتی را به مشتی زاغه بدل می‌کند که در آن بافت اجتماعی فرو می‌پاشد و درمانده‌ترین مردم فقیر به این محله‌ها روی می‌آورند. در چنین محیطی، قرارداد اجتماعی حاکم بر حقوق مالکیت و حقوق فردی از اعتبار ساقط می‌شود.

از آن چه گفته شد به وضوح چنین برمی‌آید که حفاظت تک بناها در بافت‌های تاریخی بدون توجه به احیای محله‌های تاریخی کارساز نخواهد بود. اما متأسفانه این شیوه‌ای است که هنوز در کشور ما عمده‌ترین شکل حفاظت بشمار می‌رود.

در مباحث اقتصاد شهری و اقتصاد رفاه موضوع دیگری که مورد بحث قرار می‌گیرد مربوط به کالای عمومی<sup>(۲)</sup> است. کالاهای عمومی در چارچوب مبادلات بازاری قرار نمی‌گیرند. یک واحد کالای عمومی می‌تواند، برخلاف یک واحد کالای خصوصی،

نیازهای بیش از یک نفر را تأمین کند. به همین جهت گفته می‌شود، کالای عمومی غیررقیب<sup>(۱)</sup> است. وجه مشخصه دیگر کالای عمومی آن است که نمی‌توان دیگران را از برخورداری از آن بازداشت. به همین سبب گفته می‌شود کالای عمومی غیرقابل اختصاص<sup>(۲)</sup> است. بدین ترتیب کالای عمومی با آثار خارجی مثبت همراه است. همین که یک کالای عمومی مانند روشنایی معابر، فضاهای باز شهری عرضه می‌شود، همگان از آن بهره‌مند می‌شوند. اما نکته در اینجا است که اگر عرضه این کالاها بر عهده ساز و کار بازار نهاده شود، یا اصلاً عرضه نخواهد شد و یا عرضه آن کمتر از حد بهینه خواهد بود. در این گونه موارد مصرف‌کنندگان تمایل خواهند داشت به جای پرداخت هزینه کامل کالای عمومی، از پرداخت هزینه آن سرباز زنند و سواری مجانی دریافت دارند. چون بازداشتن افراد از مصرف کالای عمومی بدون پرداخت هزینه آن، همواره به سهولت امکان‌پذیر نیست، تولیدکنندگان نیز رغبتی برای سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه کالای عمومی نخواهند داشت. به همین جهت زمانی که با کالای عمومی سر و کار داریم، بخش عمومی در موقعیت بهتری برای برآورد تقاضا و عرضه آن برخوردار خواهد بود و می‌تواند از طریق دریافت مالیات، جامعه را وادار به جبران هزینه‌های آن کند.

هرگاه بناهای تاریخی، سرشت کالبدی محله‌های تاریخی و هویت مکانی آنها را دارای ارزش‌های معنوی بی‌بدانیم که نسل کنونی و به تاریخ و فرهنگ گذشته خود پیوند می‌دهد و نسل‌های کنونی و آتی از تماشای آنها رضایتمند می‌شوند، در این صورت به این خصایص باید به مثابه یک کالای عمومی نگریست که بخش عمومی وظیفه حفاظت از آن را بر عهده دارد. از این زاویه اگر به دوران نوگرایی، یا تجدد و پسانوگرایی نگاه شود آموزنده خواهد بود.

در دوران توگرایی در اروپا و آمریکا آنچه که مورد غفلت قرار گرفت همین کیفیت محیط شهری و فضاهای عمومی به عنوان یک کالای عمومی بود. نوگرایان به سستی با تاریخ برخاستند، به فضاهای عمومی کم بها دادند. فرم ساختمان‌ها را متأثر از کارکردهای درونی طراحی کرده و به اثرات آنها بر محیط شهری توجهی نکردند. با منطقه‌بندی انعطاف‌ناپذیر، محیط‌های اجتماعی خشک و بی‌روح بوجود آوردند و بافت‌های تاریخی شهرها برای راه‌یابی اتومبیل به درون آنها مثلثه و نابود گردید و ارایه طرح‌های بازسازی جامع در مقیاس گسترده و جاده‌سازی وسیع، هزینه‌های اقتصادی و اجتماعی بزرگی را به جوامع شهری تحمیل نمود.

آنچه که در دوران پسانوگرایی وجهه همت طراحان شهری قرار گرفت، همانا توجه به بُعد کیفیت محیط شهری بعنوان یک کالای عمومی بود. در این دوران تلاش شد پلی میان حال، گذشته و آینده برقرار شود. در این دوران این مطلب مورد تأکید قرار گرفت که احیاء و نوسازی محله‌های قدیمی شهر کمتر از طراحی فضاهای جدید شهری اهمیت ندارد. در دوران پسانوگرایی هویت بافت شهری و اعاده نظم فضایی به خیابان و میدان مورد توجه قرار گرفت و از هرج و مرج شهر مدرن که در آن تأکید خاصی بر ساختمان‌های منفرد می‌شد پرهیز گردید.

علم اقتصاد شهری در این دوران نیز نکات آموزشی فراوانی برای طراحان شهری دربر دارد. یکی از این نکات این است که احیای محله‌های تاریخی شهرها، هم مستلزم نوسازی بافت کالبدی و هم استفاده اقتصادی فعال یا بهره‌برداری از بناها و فضاها است. در واقع بهره‌برداری ثمربخش از حوزه خصوصی است که هزینه نگهداری حوزه عمومی را تأمین می‌کند و خلق محیط بهتر برای زندگی و فضایی کارآمدتر جهت کسب و کار لازم و ملزوم یکدیگرند.

