



نقش اصالت بخشی^(۱) در تغییر مکانی طبقات اجتماعی^(۲)

دکتر جمال محمدی

عضو هیأت علمی گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه اصفهان
یونس غلامی

مالکیت می‌باشد. (CURL, 2002: 3)

بنابراین پدیده اصالت بخشی یک عامل اقتصادی برای طبقات بالای جامعه است که منجر به خروج ساکنان اصلی و پایین از نظر اقتصادی از محل اصلی زندگی‌شان می‌شود. در این مقاله سعی شده به بررسی مزایا و مشکلات تغییرات اجتماعی ناشی از اصالت بخشی پرداخته شود.

۲- اصالت بخشی چیست؟

اصالت بخشی ابتدا در سال ۱۹۶۴ به وسیله جامعه شناس انگلیسی روس گلس^(۳) در کتاب «لندن: تغییر مناظر»^(۴) به کار برده شد: «بسیاری از واحدهای مسکونی و خانه‌های قدیمی و کهنه کارگران لندن مورد هجوم طبقات متوسط قرار گرفت. این هجوم زمانی اتفاق می‌افتد که اجاره ساکنان سبزی و بر اثر نوسازی این خانه‌ها به واحدهای مسکونی گرانقیمت و زیبا تبدیل شده باشند. فرآیند اصالت بخشی زمانی که در یک محدوده شروع شود به سرعت منجر به تغییر و جابه جایی تمام یا بیشتر طبقه کارگر مستأجر می‌شود و تمام ویژگی‌های اجتماعی محدوده را تغییر می‌دهد» (Glass, 1964).

بعد از مطرح شدن این واژه توسط گلس تعاریف دیگری از این واژه به عمل آمد. لیون^(۵) اصالت بخشی را این طور تعریف می‌کند: «اصالت بخشی به عنوان جابجایی یا جایگزینی یک گروه اقتصادی - اجتماعی به وسیله یک گروه اجتماعی - اقتصادی بالاتر در مرکز شهر، نوسازی ساختمان‌های فرسوده برای استفاده ساکنان تعریف می‌شود، که در مراحل مختلفی رخ می‌دهد» (Lyons, 1996: 39).

«جنتری فیکشن» یا اصالت بخشی به معنی «برون رانی بومیان» می‌باشد. «بومی» کسی است که به دلیل تعلق‌اش به مکان خاصی که در طول نسل‌ها حاصل شده، بخشی از ثروت فرهنگی جامعه به شمار می‌آید. راندن عملی است که برخلاف میل واقعی و حقیقی شخصی که موضوع واقع می‌شود صورت می‌گیرد چه در پی ارباب و برانگیختگی‌ای کاذب باشد چه به تدبیری ناروا و چه در پی تطمیع. برون‌رانی در طول روند جابه جایی بومیان صورت می‌گیرد که تمامی اقدامات به شکلی حساب شده بررسی شده‌اند و «برون» به معنای جایی نیست که معنای مجاورت و تشابه و هم‌ارزشی داشته باشد و به معنای انتقال دادن مردمان به خارج از محفل اولیه آنان است (فلامکی، ۱۳۸۴: ۷۸).

تعریف اقتصاددانان از اصالت بخشی بدین صورت است که ساکنان طبقه کارگر و فقیر محلات مرکزی شهرها بر اثر هزینه‌های بالا مجبور به خروج از این بافت می‌شوند و طبقات یقه سفید و ثروتمندتر جایگزین آنها می‌شوند (Strategic Economics, 1999).

تعریف اصالت بخشی از نظر اجتماعی عبارت است از: هجوم طبقات متوسط به مناطق طبقه کارگرنشین به همراه بهبود سکونتگاه‌های قدیمی، مسکن

چکیده

اصالت بخشی به یک تغییرساختار شامل تغییرات اجتماعی و دموگرافی در وضعیت ناحیه داخل لایه عمومی شهر گفته می‌شود. این نظریه یک نظریه مهم در تغییرات گروه‌های اجتماعی در دهه‌های اخیر می‌باشد. در واقع تغییرات کالبدی و اقتصادی مراکز شهری و حومه خصوصاً در شهرهای بزرگ کشورهای غربی تغییرات دموگرافی در پی داشته است. با توجه به اهمیت این موضوع هدف از این مقاله بررسی نقش اصالت بخشی در تغییرات طبقاتی اجتماعی شهرها به خصوص مراکز شهری می‌باشد. برای بررسی سعی شده با استفاده از منابع مختلف داخلی و خارجی و منابع کتابخانه‌ای در دسترس، به بررسی و تحلیل این تغییرات پرداخته شود.

نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که با اعمال سیاستهایی مانند کنترل اجاره، ایجاد مؤسسات عمومی و تخفیف‌های مالیاتی می‌توان اثرات منفی ناشی از اصالت بخشی را کاهش داد.

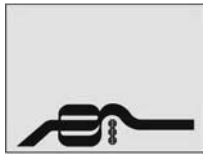
واژه‌های کلیدی: اصالت بخشی، تغییرات طبقاتی، مرکز شهر، حومه، سفرهای روزانه.

۱- مقدمه

ادبیات اصالت بخشی از نیمه اول دهه ۱۹۹۰ ظهور کرد. از این دوره به بعد بود که اصالت بخشی محلات مسکونی بر دیگر بحث‌های جغرافیای شهری مسلط شد (Badcock, 1995: 70) در واقع اصالت بخشی سیاست کشورهای انگلیس و آمریکا برای درمان تمام بیماریها و فرسودگی‌های داخلی شهرها بود (Lees, 2000: 389).

این پدیده به قدری مهم بود که در حال حاضر به طور گسترده‌ای و به عنوان یک پدیده جهانی و آشکار در سرتاسر جهان مورد توجه قرار گرفته است (Atkinson, Bridge 2005) با گسترش این نظریه در سرتاسر جهان اندیشمندان مختلف به بررسی و نقد این پدیده پرداختند مانند اتکینسون^(۶) و بریج^(۷) که مجموعه‌ای به نام «اصالت بخشی در سابقه جهانی: استعمار جدید جهانی»^(۸) منتشر کردند. این مجموعه یک انعکاس گسترده‌ای بر روی نظریات نسبت به این پدیده داشت که این پدیده پاسخی برای ظهور یک نوع دیگر شهرنشینی در سرتاسر جهان می‌باشد (Butler, 2005: 2).

درباره این پدیده از زمان بوجود آمدن تاکنون نظرات مختلفی داده شده است. تعدادی این پدیده را نشانه مثبت سرمایه‌گذاری در محلات مسکونی می‌دانند در حالی که بعضی دیگر از تغییرات در جمعیت و ویژگی‌های آنها متنفر هستند. بعضی مردم از دیدن ساختمان‌های شیک در حاشیه خیابان خوشحالند در حالی که عده‌ای از دیدن یک کافی شاپ خالی از مشتری ناراحت هستند بعضی از مردم اصالت بخشی را یک بازی انحصاری^(۹) می‌دانند که در این بازی هدف ضعیف کردن بازیگران از طریق خریدن، اجاره کردن و فروش



فرسوده و تبدیل آنها به یک سکونتگاه زیبا که در نتیجه این حرکت اکثر مردم طبقه متوسط جایگزین طبقه کارگر ساکن می‌شوند : (Hellström, 2003:9)

۳- تئوریهای ناشی از اصالت بخشی

۳-۱- تعاریف طرف تقاضا^(۱۰)

تعاریف طرف تقاضا اصالت بخشی بر تغییر عوامل جمعیتی و برتری متمرکز می‌باشد که ممکن است منجر به افزایش تقاضا از گروههای درآمدی بالا برای مسکن مناطق مرکزی شود (Ley, 1987:466).

عوامل بحث شده در ادبیات عبارتند از :

۳-۱-۱- بلوغ نسل بعد از جنگ جهانی دوم^(۱۱)

۳-۱-۲- رشد شاغلین یقه سفید^(۱۲)

۳-۱-۳- رشد نیروی کار زنان^(۱۳)

۳-۱-۴- عوامل فرهنگی

۳-۲- تئوریهای طرف عرضه^(۱۴)

این تئوری مترادف با تئوریهای شکاف می‌باشد. در واقع تئوریهای طرف عرضه تحت تأثیر تئوریهای شکاف می‌باشند و بر روی شکاف اجاره و قیمت متمرکز شده‌اند. یک شکاف وقتی به وجود می‌آید که اجاره جاری یا قیمت ملک خیلی کمتر از قیمت بالقوه^(۱۵) ملک می‌باشد. این شکافها بافت را برای ورود سرمایه‌گذاران جالب می‌کند و عرضه مسکن را تغییر می‌دهد. اخیراً تئوریها بیشتر به ترکیب این دو تمایل دارند:

۳-۲-۱- تئوری شکاف اجاره^(۱۶) (Smith, 1979; Clark, 1988; Badcock, 1989)

۳-۲-۲- تئوری شکاف قیمت^(۱۷) (Hamnett and Randolph, 1988)

تئوریهای شکاف بر پایه دو چیز بنا شده‌اند:

۱- واکنش بازار به تغییر الگوی فضایی قیمت زمین.

۲- تفاوت قیمت بازار مسکن تحت تأثیر اجاره‌های متفاوت.

۴- اثرات اصالت بخشی بر جابجایی طبقات اجتماعی

پیدایش مشاغل خدماتی^(۱۸) (گروهی از افراد بین ۲۵ تا ۴۵ با یک درآمد بالا و تحصیلات بالا و دارای مشاغل مانند وکالت، پزشکی، سرمایه‌گذار، رسانه‌ای و هنرمندان در هسته شهر) یک اصل اساسی تئوری طرف مصرف اصالت بخشی می‌باشند. البته این مشاغل با مشاغل مانند سرایداری، دریایی، کارگر روزمزد، پرستار بچه یا کارگر در رستوران که اگر چه احتیاج به مهارتهای شغلی دارند اما تحصیلات کمی احتیاج دارند متفاوت می‌باشد. پیدایش این تغییرات منجر به ظهور تغییر جهت در جهان غرب از اقتصادی بر مبنای صنعتی^(۱۹) به اقتصاد بر مبنای خدمات^(۲۰) در دوره فرا صنعتی^(۲۱) شد.

از دیدگاه جمعیت شناختی شهرهای غربی ظهور یک رشد جمعیت میانسال ۲۵ تا ۴۵ ساله در هسته داخلی شهرهای خود دیدند. سایر تغییرات حادث شده عبارتند از: وجود یک تغییر در جنسیت بخش‌های نیروی کار و بالا رفتن سن ازدواج و فرزنددار شدن افراد به علاوه تحقیقات شهری. همچنین افزایش در تعداد زنان مجرد که در مناطق اصالت بخشی شده زندگی می‌کنند. اگر چه این منجر به کمبود مسکن قابل خرید در این نواحی برای ساکنان کم درآمد شد و مشکلاتی ایجاد کرد.

اصالت بخشی به عنوان یک منظر از مطالعات جنسیتی می‌باشد. هر چند مطالعات گستره‌ای در این مورد صورت نگرفته است اما جنسیت عامل مهمی در وضعیت طبقات بافتهای مرکزی شهر می‌باشد. به طوری که تحقیقاتی

که در این زمینه صورت گرفته نشان می‌دهد، زنان و مردان مجرد بر فرآیند اصالت بخشی در محلات مسکونی^(۲۲) مرکز شهرها اثر داشته‌اند.

اگرچه اصالت بخشی زنان یک واکنش در مقابل ساختار متفاوت پدرسالاری^(۲۳) بوده است در واقع نیرو و اجاره‌های وارد شده از خویشاوندان باعث رانده شدن شان به مرکز شهر شده است. همچنین با شکسته شدن محدودیت‌های جنسی و ایجاد شدن شرایط تحصیلات عالی برای زنان باعث تغییر مکانی زنان به مراکز شهر شده است.

وضعیت مالکیت مسکن بافت مرکزی شهرهای غربی به این صورت بود که قبل از جنگ مالکیت آن در اختیار طبقات متوسط بود اما در بین دو جنگ جهانی طبقات متوسط به حومه مهاجرت کردند و طبقات کارگر به این بافت مهاجرت نمودند. وضعیت اجتماعی و فرهنگی کنونی باعث توجه مجدد طبقات بالای جامعه به این بافت‌ها شده است.

اصالت بخشی معمولاً قیمت املاک^(۲۴) در ناحیه مرکزی شهر را افزایش می‌دهد. بنابراین، این پدیده یک توسعه مثبت برای ادارات می‌باشد (با افزایش درآمد مالیاتی که وابسته به قیمت‌های املاک است) اما متأسفانه رشد بالای قیمت با از بین رفتن زندگی گروه‌های پایین جامعه همراه می‌شود.

با توجه به تغییرات صورت گرفته در بافت دیدگاه‌های متناقضی به وجود می‌آید. بعضی اعتقاد دارند که اصالت بخشی باعث افزایش ثروت و گروه دیگر اعتقاد دارند که اصالت بخشی باعث تخریب زندگی افراد فقیر می‌شود.

۵- نقش گروه‌های اجتماعی

طبقات متوسط با وجود شرایط خاصی مهاجرت و هجوم خود به بافت مرکزی را شروع می‌کنند. در بیشتر موارد گروه‌های در حاشیه از نظر اقتصادی که در ادبیات به پیشگامان شهر^(۲۵) معروف می‌باشند پیشگام در این حرکت می‌شوند (Smith 1996, 26) اگر چه این اصطلاح یک مفهوم نژاد پرستی می‌دهد اما در واقع این گروه‌ها اولین افراد سهیم در اصالت بخشی می‌باشند (Smith 1996, 13).

این گروه از نظر درآمدی، تحصیلات، وضعیت حرفه بالا نیستند و در بیشتر موارد یک استعداد بالا در دریافت مرض‌های شهری^(۲۶) (مانند بزهکاری، فقر تحصیلات، عدم سازگاری با گروه‌های نژادی، قومی و اجتماعی و اقتصادی) دارند.

با بالا رفتن امنیت در بافت‌ها، خدمات مانند رستوران، گالری‌های هنر که خدمات به گروه‌های اصیل از نظر اجتماعی، خدمات می‌دهند باعث می‌شوند که گروه‌های با درآمد بالا به این بافت‌ها تمایل پیدا کنند. به اصطلاح گروه‌های پیشگام میزان سازگاری و سرمایه‌گذاری در منطقه را بالا می‌برند. این گروه به اصطلاح سازگاری و سرمایه‌گذاری در ناحیه را بالا می‌برند، قیمت‌های املاک منطقه بالا می‌رود و راه را برای سرمایه‌گذاران باز می‌کنند. تازه واردین نرخ‌گذاری و خریداری می‌کنند. به محلات مسکونی شیک و مد روز و به این نواحی که فرآیند تازه شروع شده، تغییر مکان می‌دهند. طبق این تئوری، مدل قطعی کلاسیک توالی مسکونی^(۲۷) (که در این مدل اساساً گروه‌های اجتماعی و اقتصادی از یک محله مسکونی^(۲۸) به محلات دیگر و به پایین رخنه^(۲۹) می‌کنند. در واقع گروه‌های ثروتمندتر به صورت خطی به بیرون از منطقه تجاری مرکز شهر^(۳۰) حرکت می‌کنند) در جهت عکس عملی می‌شود، اما فرآیند توالی - هجوم کاملاً شبیه مدل و متداول انجام می‌گیرد.

در واقع مراحل تکاملی الگوی اصالت بخشی عبارت است از:

۱- حومه‌نشینی

۲- عدم سرمایه‌گذاری نهادی



Geographers, 77, pp. 465-468.

12. Lyons, M (1996) Gentrification, Socioeconomic Change, and the Geography of Displacement, *Journal of Urban Affairs*, 18, no. 1, pp. 39-62.

13. Smith, N. (1996) *the New Urban Frontier: Gentrification and the Reaches City*. London: Rutledge.

14. Strategic Economics (1999), *Gentrification: Causes, Indicators, and Possible Policy Responses for the San Francisco Bay Area*. Unpublished paper, The Urban Habitat Program.

15. The Center for Urban Research and Learning (CURL), (2005) INTERNET RESOURCES

۳- ترک املاک

۴- ورود گروه‌های غیر بومی و جایگزینی

۵- نقطه چرخش از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد

۶- سرمایه‌گذاران ثانوی

۷- کمک‌های مالی و نهادی (دولت و حکومتها و محلی و...)

۸- چشم‌انداز همگام با اصالت بخشی و الگوی مصرف فضا (رهنما، ۱۳۷۵: ۱۷۹).

۶- روش‌های کاهش تأثیرات اصالت بخشی بر طبقات اجتماعی

شهرها

از جمله معایب جابه‌جایی‌های طبقاتی افزایش تضاد نژادی و اقتصادی^(۳۱) در طول دوره گذر^(۳۲) یا جایگزینی است: اصالت بخشی در بافت‌های مرکزی شهر باعث یک هجوم اکولوژیکی به این منطقه از شهر می‌شود. در واقع هجوم اکولوژیکی در شرایط خاص و تحت عواملی صورت می‌گیرد که یک عامل آن سرمایه‌گذاری می‌باشد (شکوئی، ۱۳۶۵: ۳۰) و تحمیل هزینه‌های اقتصادی جابجایی به ساکنین که تعداد کمی قادرند از عهده آن برآیند، می‌باشد. برای جلوگیری از این مشکلات می‌توان راه‌حل‌های زیر را ارائه کرد:

۶-۱- فراهم کردن تخفیف مالیاتی برای مالکان قدیمی

۶-۲- حمایت از سازمان‌ها و تشکل‌های محلات مسکونی که ریشه در تاریخ محل و سنت‌های نژادی دارند

۶-۳- ایجاد اتحادیه‌ای که هدفش سود و منفعت اقتصادی نباشد بلکه هدفش فراهم کردن سود و منفعت برای اجتماع در مقابل مالکیت خصوصی باشد این زمین‌ها می‌تواند برای توسعه فضاهای عمومی یا استفاده‌خانه‌سازی اقشار کم درآمد محلات مسکونی استفاده شود. (CURL, 2002: 9)

۶-۴- برنامه‌های جایگزینی واحدهای مسکونی: که نیازمند واحدهای مسکونی تخریب شده و تبدیل آنها به یک واحد نو می‌باشد.

۶-۵- تأسیس انجمن ودیعه زمین: این انجمن برنامه‌هایی برای جدا کردن مالکیت زمین از مالکیت مسکن برای تهیه بهتر واحد مسکونی دارد.

منابع و مآخذ

۱- رهنما، محمد رحیم (۱۳۷۵) معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیای بافت‌های قدیم شهری؛ ۹۹.

۲- رهنما، محمد رحیم (۱۳۷۸) پایان‌نامه دکتری، روش‌های احیای بافت قدیم و توسعه شهر، دانشگاه تربیت مدرس.

۳- شکوئی حسین (۱۳۶۵) جغرافیای اجتماعی شهر: اکولوژی اجتماعی شهر، جهاد دانشگاهی.

۴- فلاسکی، محمد منصور (۱۳۸۰) باز زنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ چهارم، انتشارات دانشگاه تهران.

5. Atkinson, R. and G. Bridge, Eds. (2005). *Gentrification in a Global Context*

6. Babcock, B 1995: *Building upon the foundations of gentrification: inner city housing development in Australia in the 1990s*. Urban Geography 16.

7. GENTRIFICATION Loyola University Chicago.

8. Glass, R. (1964) *Aspects of Change*, in Centre for Urban Studies (Ed) London: *Aspects of Change*. London: MacGibbon and Kee

9. Hamnett, C. & Randolph, B. (1988) *Cities, Housing and Profits*. London: Hutchinson.

10. Lees, Loretta (2000) a reappraisal of gentrification: towards 'geography of gentrification' Department of Geography, King's College London, Strand, London WC2R 2LS, UK new urban colonialism. London, Rutledge

11. Ley, D. (1987) the rent-gap revisited, *Annals of the Association of American*

1. Gentrification

2. Social Groups shifts

3. Atkinson

4. Bridge

5. Gentrification in a Global context: the new urban colonialism

6. Monopoly

7. Ruth Glass

8. London: aspects of change

9. Lyons

10. Demand side explanations

11. Baby - Boom Generation

12. White - collar

13. Female Labor

14. Supply side explanations

15. Potential value

16. Rent Gap

17. Value Gap

18. Service Sector

19. Manufacturing - based Economy

20. Service - based Economy

21. Post - industrial

22. Neighborhood

23. Patriarchal

24. Property Value

25. Urban Pioneers

26. Urban ills

27. Classic Sector Moder of Urban Residential succession

28. Neighborhood

29. Trickle Down

30. Central Business District

31. Racial and Economic Conflict

32. Transition Period