

بررسی و تحلیل تئوری اصالت بخشی

تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها



دکتر مسعود تقوایی

دانشیار دانشگاه اصفهان

یونس غلامی

دانشجوی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه اصفهان

پژوهشگاه علوم انسانی
رتال جامع علوم انسانی

مقدمه:

بر دیگر بحث‌های جغرافیای شهری مسلط شد (Badcock, ۱۹۹۵: ۷۰) در واقع اصالت بخشی، سیاست کشورهای انگلیس و آمریکا برای درمان تمام بیماری‌ها و فرسودگی‌های داخلی شهرها بود (Lees, ۱۹۳۸: ۲۰۰). این پدیده به قدری مهم بود که در حال حاضر به طور گسترده و به عنوان یک پدیده جهانی و آشکار در سرتاسر جهان مورد توجه قرار گرفته است. (Atkinson, Bridge, ۲۰۰۵) با گسترش این نظریه در سرتاسر جهان اندیشمندان مختلف به بررسی و نقد این پدیده پرداختند مانند اتکینسون^۴ و بریج که مجموعه‌ای به نام «اصالت بخشی در سابقه جهانی: استعمار جدید جهانی»^۵ منتشر کردند این مجموعه یک

اکثر تغییرات کالبدی در سطح محلی می‌تواند یک اثر گسترده بر زندگی روزانه و اجتماعی بگذارد. در یک جامعه دمکراتیک که ارائه خدمت به اکثریت شهروندان را مورد توجه قرار داده، در بسیاری موارد جذابیت‌های اقتصادی برای تعداد معدودی از شهروندان زندگی اکثریت مردم را به خطر می‌اندازد. یکی از این موارد که دارای اهمیت و بحث برانگیز است، تغییرات کالبدی در محلات مسکونی است که به عنوان اصالت بخشی^۱ شناخته می‌شود (UNIT^۲: ۲۰۰۲: ۱). ادبیات اصالت بخشی از نیمه اول دهه ۱۹۹۰ ظهور کرد، از این دوره به بعد بود که اصالت بخشی محلات مسکونی



شهری به جای افراد فقیر است؛ در حالی که ردفرن^۷ این لغت را از ریشه "gentry" به معنای اصالت و به معنی مالکان روستایی معنا می‌کند (Vandergrift ۲۰۰۶: ۱). در فرآیند اصالت‌بخشی تغییر تدریجی یک ناحیه شهری با شرایط بد که مردم فقیر ساکن هستند به یک ناحیه مناسب با ساکنین ثروتمندتر صورت می‌گیرد (Dictionary Longman; ۲۰۰۳: ۶۰۳).

نظریه اصالت‌بخشی به مفهوم بهبود کیفیت محیط مسکونی و ارتقاء سکونت در محلات قدیمی شهر است این نظریه به تفاوت بین قیمت املاک در وضع موجود و قیمت املاک در شرایط مطلوب تاکید کرده و آن را نقطه عزیمت هرگونه مداخله نوسازی می‌داند. فرسودگی واحدها منجر به تنزل قیمت شده و این محلات را در بدترین شرایط اقتصادی - اجتماعی قرار داده و همگنی اجتماعی - اقتصادی را به هم می‌ریزد. ورود سوداگران زمین و ساختمان نتیجه غایی این فرایند است. در واقع، اصالت‌بخشی تغییر در محلات مسکونی است که در اصطلاح اقتصادی به معنی ارزش و هزینه خانه‌سازی محلات بالاتر است. این تغییر مردم را برای سرمایه‌گذاری در خانه‌ها، مالکیت مشترک (مشاع)، آپارتمان‌سازی و تجارت‌ها تشویق می‌کند درحالی‌که گروه دیگر را وادار به ترک منطقه می‌کند، در واقع اصالت‌بخشی مجموعه فعالیت‌هایی است که به‌منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی و تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم درآمد به وسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا در بخش مرکزی شهرها انجام می‌گیرد.

«جنتری فیکشن» یا اصالت‌بخشی به معنی «برون رانی بومیان» است. «بومی» کسی است که به دلیل تعلقش به مکان خاصی که در طول نسل‌ها حاصل شده و بخشی از ثروت فرهنگی جامعه به شمار می‌آید؛ راندن عملی که بر خلاف 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؛ برون در طول روند جابه‌جایی 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 آنها است (فلامکی، ۱۳۸۴: ۷۸).

۲-زمینه پیدایش اصالت‌بخشی:

۲-۱- اولین دیدگاه در مورد اصالت‌بخشی از دید اقتصادی است. این تئوری که به کار جغرافیادانی به نام نیل اسمیت^۸ مربوط می‌شود از طریق علم اقتصاد و روابطش بین جریان‌های سرمایه و تولید فضای

انعکاس گسترده‌های بر روی نظریه‌ها نسبت به این پدیده داشت که این پدیده پاسخی برای ظهور یک نوع دیگر شهرنشینی در سرتاسر جهان است (Butler, ۲۰۰۵: ۲). در واقع 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 منتفر هستند؛ بعضی مردم از دیدن ساختمان‌های شیک در حاشیه خیابان خوشحالند درحالی‌که عده‌ای از دیدن یک کافی‌شاپ خالی از مشتری ناراحت هستند. بعضی از مردم اصالت‌بخشی را یک بازی انحصاری می‌دانند که در این بازی هدف ضعیف کردن بازیگران از طریق خریدن، اجاره کردن و فروش مالکیت است (CURL, ۲۰۰۲: ۳). در این پژوهش سعی شده به بررسی مزیت‌ها و معایب این پدیده پرداخته شود.

اهداف تحقیق:

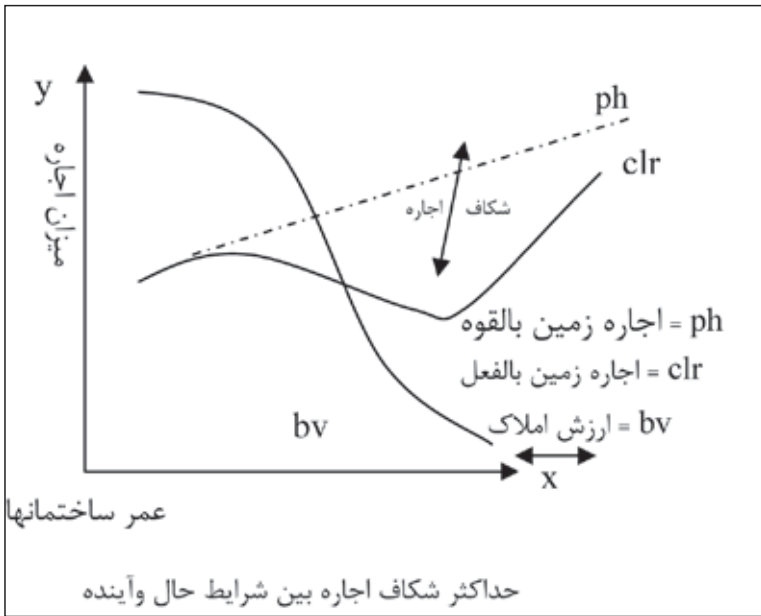
با شکست خوردن سیاست‌های حومه‌گرایی، مراکز شهرها و بافت‌های قدیمی به دلیل اهمیت‌شان در ابعاد مختلف مورد توجه قرار گرفتند به طوری که در دهه‌های اخیر نوسازی و بهسازی شهری در این بافت‌ها در حال اجرا است. این توجه و تغییرات کالبدی در بافت‌های مرکزی شهرها تغییرات اجتماعی، اقتصادی در پی داشته و مزایا و مشکلاتی ایجاد کرده است. بنابراین محققان رشته‌های مختلف تئوری‌ها متفاوتی از این تغییرات ارائه کرده‌اند. یکی از مهمترین تئوری‌ها مورد توجه جغرافیادانان تئوری اصالت‌بخشی است. این تئوری در کشورهای غربی در بین جغرافیادانان از اهمیت بالایی برخوردار است. اما در کشورهای جنوب مانند ایران کمتر به آن توجه شده است. بنابراین در این تحقیق بیشتر از منابع خارجی که درباره کشورهای غربی است، استفاده شده است.

با توجه به موضوع تحقیق بررسی و تحلیل تئوری اصالت‌بخشی، می‌توان اهداف زیر را بر شمرد:

- مطالعه مفهوم اصالت‌بخشی؛
- بررسی تغییرات کالبدی محلات مسکونی بر زندگی روزانه‌ی مردم؛
- ارزیابی اصالت‌بخشی

۱- معرفی اصالت‌بخشی:

لغت اصالت‌بخشی یک لغت یا اصطلاحی است که چندین سال است که مطرح شده ولی هنوز هم آن‌چنان شناخت درست و پایداری از آن صورت نگرفته است. این لغت اغلب مترادف با جابه‌جایی است. یک مفهوم متداول این لغت همان جایگزینی افراد اصیل و ثروتمند



نمودار شماره ۱: دلیل موافقت حکومت‌های محلی با اجرای اصالت بخشی

شهری تشریح شده است. اسمیت استدلال می‌کند که اجاره کم در حاشیه شهر در دو دهه بعد از جنگ جهانی دوم منجر به یک حرکت مداوم سرمایه به سمت توسعه حاشیه شهر شد، این امر باعث کاهش ارزش سرمایه در داخل شهر و در نتیجه املاک داخل شهر به نفع املاک حاشیه شهر رها می‌شود و باعث سقوط قیمت زمین‌های داخل شهر و افزایش قیمت زمین در حاشیه شهر می‌شود. از این تغییرات

اسمیت تئوری «شکاف اجاره» را مطرح کرد (Smith, ۱۹۸۷, ۴۶۲).

۱-۱-۲- فرض شکاف اجاره املاک^۱: همان‌طور که سرمایه جمعیت و اشتغال به سمت حومه‌ی شهرها هدایت می‌شود سرمایه‌گذاری در مرکز شهر صورت می‌گیرد و این امر شکاف اجاره املاک را افزایش می‌دهد. طبق نظر اسمیت زمانی سرمایه‌گذاران در بازار مسکن و زمین به املاک مرکزی شهری رها شده، باز می‌گردند که شکاف اجاره املاک به مقدار کافی گسترده باشد.

۲-۱-۲- فرض شکاف قیمت: بعضی دیگر از مفسران عملی شدن اصالت بخشی معتقدند، وقتی شکاف قیمت بین املاک و مسکن اصلاح نشده استیجاری و مسکن تصرف ملکی بهسازی شده به حداکثر برسد فرآیند اصالت بخشی اتفاق خواهد افتاد (پاپلی و سناجردی، ۱۳۸۲: ۱۰۱). بنابراین با توجه به دو فرض فوق‌الذکر (شکاف اجاره و شکاف قیمت) مراحل تکاملی الگوی اصالت بخشی عبارتند از: حومه نشینی، عدم سرمایه‌گذاری نهادی، ترک املاک، ورود گروه‌های غیر بومی و جایگزینی، نقطه چرخش از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد، سرمایه‌گذاران ثانوی، کمک‌های مالی و نهادی (دولت و حکومت‌ها و محلی و...)، چشم انداز همگام با اصالت بخشی و الگوی مصرف‌فضا (رهنما، ۱۳۷۵: ۷۹).

۲-۲- گروهی بر این عقیده‌اند که دلایل این پدیده، عامل مشخصی نیست بلکه پیچیده‌تر از آن است که

بتوان عامل خاصی را نام برد. اما حکومت‌های محلی به‌طور معمول برای توسعه اصالت بخشی تبلیغ می‌کنند. به‌دلیل اینکه سرمایه‌گذاری در محلات مساوی با گرفتن مالیات است. همان‌طوری که ارزش یک ملک افزایش پیدا می‌کند، نرخ مالیات هم بالا می‌رود. این مالیات‌ها برای تهیه و فراهم کردن خدمات اساسی شهری مانند تعمیر و نگهداری جاده‌ها، اداره پلیس و ایستگاه آتش نشانی به کار می‌روند.

۳-۲- اکثر متخصصان حرفه‌های جدید که به حومه‌ها، نقل مکان کرده بودند اکنون تمایل دارند که به مرکز شهر مستقر شوند (CURL, ۲۰۰۲: ۳). متخصصان، هنرمندان در حال حاضر به دنبال فضای وسیع و ارزان برای شغل شان هستند (Zukin, ۱۹۸۸). همچنین زنان به دلیل دسترسی بهتر به فرصت‌های شغلی و نزدیکی به سیستم‌های حمل و نقل عمومی مرکز شهر را مورد توجه قرار می‌دهند (Fincher ۱۹۹۲: ۱۰۷). به‌علاوه بسیاری از بازنشینان حومه نشین به علت اینکه آنها به خانه‌های بزرگ واقع در حومه‌ها احتیاج ندارند و بیشتر به مکان‌های فرهنگی داخل شهر علاقه دارند، این محلات را برای ادامه زندگی انتخاب می‌کنند.

۴-۲- تأثیراتی که بنگاه‌های اقتصادی در ویژگی‌های فرهنگی - اجتماعی مردم یک کشور می‌گذارند: بر خلاف بسیاری از فرهنگ‌ها در جامعه آمریکا روابط خویشاوندی در سکونت یکجا در یک محله یا یک واحد مسکونی اثری ندارد و نسل‌های مختلف یک خانواده در

پانوش:

- 1- The Center for Urban Research and Learning
- 2- Atkinson
- 3-Gentrification in a Global Context: the new urban colonialism
- 4- Monoply
- 5- Redfen
- 6- Neil Smith
- 7- Rent Gap
- 8- Mobility
- 9- (Badcock, 1991, 1989; Berry, 1985; Bourassa, 1993; Bourne, 1993, 1989; Bridge, 1994; Hamnett, 1991, 1984, 1992; Ley, 1993, 1986; Smith, 1979, 1992, 1987).
- 10- Downtown
- 11- Reverse Commute
- 12- Rest Condominiums
- 13- Reinvestment
- 14- Upgrading
- 15- Urban Core
- 16- Sprawl
- 17- Racial and Economic Conflict
- 18- Transition Period
- 19- Community Land Trusts: (CLT)



منابع و مآخذ:

۱. پاپلی، محمد حسین و سناجردی، حسین (۱۳۸۲) نظریه‌های شهر و پیرامون، انتشارات سمت
۲. رهنما، محمد رحیم (۱۳۹۵) معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیای بافت‌های قدیم شهری؛ شماره ۳ ص ۹۹
۳. رهنما، محمد رحیم (۱۳۹۸) پایانامه دکتری، روش‌های احیای بافت قدیم و توسعه شهر، دانشگاه تربیت مدرس
۴. شکونی حسین (۱۳۶۵) جغرافیای اجتماعی شهر: اکولوژی اجتماعی شهر، جهاد دانشگاهی
۵. شمعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۵) بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران
۶. فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۰) بازنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ چهارم، انتشارات دانشگاه تهران.
- .Atkinson, R. and G. Bridge, Eds. 7 (2005). *Gentrification in a Global Context: the Building upon the*
- .Babcock, B. 8 (1995). *foundations of gentrification: inner city housing development in Australia in the 90-16 1990s. Urban Geography*
- .Babcock, B.A. 9 (1989). *An Australian View of the Rent Gap Hypothesis, Annals of the American Association of Geographers* 99, (1) 145-125.
- .Berry, B.J.L. 10 (1985). *Islands of Renewal: in Seas of Decay*, in Peterson, P. (ed.), *The New Urban Reality, The Brookings Institution, Washington* 96-69.
- .Bourassa, S.C. 11 (1993). *The Rent Gap*, *Debunked, Urban Studies* 30, (10) 1931-1944.
- .Bourne, L.S. 12 (1989). *Are New Urban Forms Emerging? Empirical Test for Canadian Urban Areas. The Canadian Geographer* 33, 328-312.
- .Butler, Tim. 13 (2005). *Gentrification and Globalization: the emergence of a middle range theory*, King's College London
- .Gonen, Amiram. 14 (2004). *Non Inner-City Gentrification in Israel*, Department of Geography, the Hebrew University of Jerusalem, Israel
- .Hamnett, C. 15 (1991). *The Blind Man and the Elephant: The Explanation of Gentrification*
- .Hamnett, C. 16 (1992). *Gentrifiers or*

شهری به داخل و خارج شهر در صبح و عصر صورت می‌گیرد (CURL, ۲۰۰۲:۴)

۴- علل کمک کننده و تشویق کننده اصالت بخشی محلات مسکونی:

۴-۱- دسترسی مناسب تر به مراکز تجاری شهر از طریق همجواری یا نزدیکی به شبکه‌های حمل و نقل: به دلیل اینکه مرکز شهر از نظر دسترسی به سیستم‌های حمل و نقل و مراکز تجاری مناسب‌تر از حومه شهر است بنابراین مورد توجه مجدد قرار می‌گیرند.

۴-۲- هزینه پایین ساخت و ساز در برابر سکون ۱۴ بازار املاک و مستغلات: مرکز شهر علاوه بر دسترسی مناسب، به دلیل فرسودگی و قدیمی بودن بافت دارای قیمت کمتر نسبت به حومه است از طرف دیگر هزینه کمتر برای ساخت خدمات زیر بنایی لازم است.

۴-۳- معماری جالب و اجزاء ساختمان: اکثر واحدها و سازه‌های قدیمی شهر در منطقه مرکزی شهر واقع است که دارای معماری جالب و جذابی است.

۴-۴- تعداد فراوان واحدهای اجاره‌ای در ناحیه‌ای که اجاره‌ها می‌تواند افزایش یافته یا ساختمان‌ها به واحدهای با مالکیت مشاع ۱۵ تبدیل شوند: منطقه مرکزی شهر به دلیل جذب مهاجر اکثر واحدهای مسکونی آن اجاره‌ای است. بنابراین با خرید این واحدها و تبدیل آنها به واحدهای مسکونی مشاع می‌توان سود اقتصادی بالایی کسب کرد (CURL, ۲۰۰۲: ۴).

۵- نحوه سنجش و ارزیابی اصالت بخشی در بافت‌های قدیم:

شاخص‌های مختلفی برای بررسی تغییرات این ایده در محلات مسکونی وجود دارد. هرچند با یک نگاه

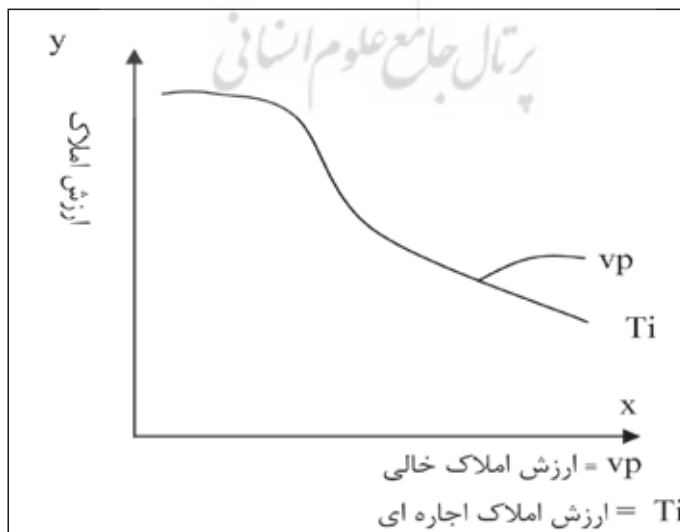
یک مکان مستقر نمی‌شوند. به طوری که خانواده‌های آمریکایی در طول زندگی‌شان سه الی چهار بار و دور از قوم‌شان جابه جا می‌شوند. این تغییر پذیری ۱۰ و جابجایی‌ها توسط بنگاه‌های مستغلات و املاک، بانکداران، کارگاه‌های مصالح که از این اصالت بخشی سود می‌برند تقویت می‌شود (CURL, ۲۰۰۲:۴).

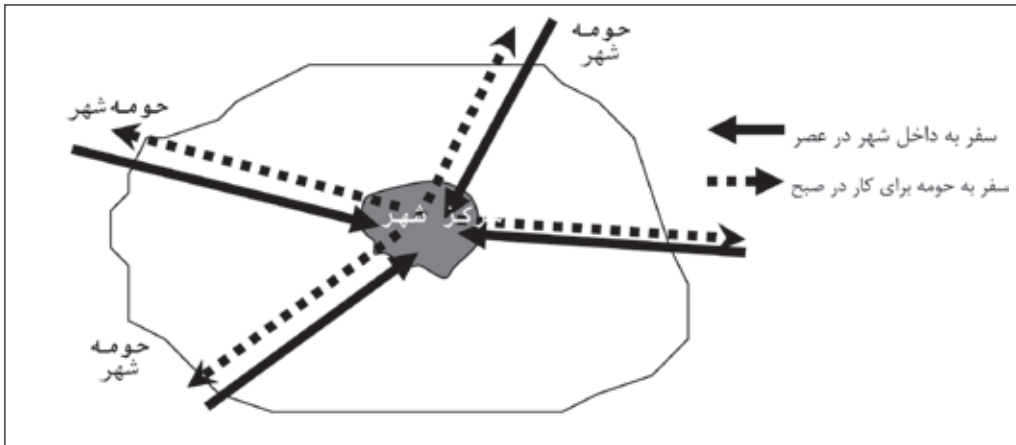
۳- قلمرو اصالت بخشی:

اصالت بخشی محلات مسکونی اغلب در ادبیات این واژه به بافت مرکزی شهر مربوط می‌شود، وارد شدن و سکونت خانواده‌های طبقات متوسط در محلات طبقه اجتماعی پایین مرکز شهر در کشورهای آمریکای شمالی و استرالیا و اروپای غربی در دهه‌های ۷۰ و ۸۰ شباهت‌های فراوانی داشته است. نتیجه‌ی این بحث که بین جامعه شناسان گسترش پیدا کرده است مطرح شدن یک چالش پایدار در ساختار مسکونی شهری، شهرهای غربی است (Gonen, ۱۱, ۲۰۰۴: ۴۳۷).

تعدادی از افراد اعتقاد دارند که اصالت بخشی در محلات مسکونی با درآمد کم که در قبل بر اثر عدم سرمایه‌گذاری در آن فرسوده شده، صورت می‌گیرد. بسیاری از این محلات مسکونی توسط طبقات متوسط که در دهه‌های ۶۰ و ۷۰ به حومه‌ها مهاجرت کرده بودند، دگرگون شدند، سوالی که در اینجا مطرح می‌شود این است که به چه علت مردم در این دهه‌ها مهاجرت کردند؟ علت اصلی آن راحتی و آسایش حومه‌ها نسبت به مرکز شهر بود؟ به طوری که اکثر افراد معتقد بودند که حومه، مدارس ایمن و بهتر، خانه‌ها و حیاط‌های بزرگتری برای بچه‌هایشان فراهم می‌کند؟

سیاست‌های حکومتی برای حمایت ساخت شبکه بزرگراهی که مردم را برای زندگی دورتر و دورتر از مرکز شهر تشویق می‌کند، همچنین اکثر بنگاه‌ها به دلیل هزینه‌های بالای املاک و نرخ مالیات در داخل شهر، در حومه‌ها مکان‌یابی شده‌اند. در حال حاضر بسیاری از مردم و شرکت‌ها که شهر را ترک کرده بودند در حال برگشت هستند و یک نسل جدیدی از متخصصان جوان مصمم به زندگی در نزدیکی مرکز شهر ۱۲ هستند. و لو اینکه اکثر آنها برای کار به حومه شهر سفر می‌کنند، این تغییر اجتماعی بازتاب پدیده سفرهای روزانه ۱۳ است که به موجب آن رفت و آمد





انجمن‌های قومی در ناحیه (CURL, ۵:۲۰۰۲).
۶- مزایای اصالت بخشی در محلات شهری

اصالت بخشی به بافت‌های مرکزی شهر و احیاء و نوسازی کالبدی آن باعث احیاء اقتصادی و اجتماعی این مراکز می‌شود، این تغییرات مزیت‌هایی دارد که در شامل:

- ۱-۶ افزایش ارزش مسکن برای صاحبان و مالکان آنها : این افزایش که در نتیجه تغییرات کالبدی در بافت صورت می‌گیرد، باعث احیای مجدد بافت‌های مرکزی شهرها می‌شود.
- ۲-۶ افزایش درآمدهای ناشی از مالیات برای خدمات شهری : با مالیاتی که کسب می‌شود می‌توان خدمات زیر بنایی برای شهر فراهم کرد.
- ۳-۶ سرمایه‌گذاری مجدد در ساخت زیرساخت‌ها، جاده‌ها، شبکه‌های اصلی آب و مدارس محلی ؛
- ۴-۶ افزایش واحدهای تجاری برای خدمات رسانی ساکنان جدید ؛
- ۵-۶ نوسازی و بهبود امکانات ۱۷ واحدهای مسکونی و خانه‌های موجود ؛
- ۶-۶ گسترش فرصت‌های شغلی موقت و طولانی مدت ؛
- ۷-۶ توسعه مجدد هسته ۱۸ و مرکز شهر ؛
- ۸-۶ کاهش سفرهای روزانه ۱۹ شهری ، که برای

به این نشانه‌ها تغییرات را می‌توان دید. بعضی از این اطلاعات و آمار مربوط به تغییرات را می‌توان از طریق سرشماری‌ها کسب کنیم. متأسفانه این اطلاعات به سختی به دست می‌آیند اگر چه به راحتی سنجش می‌شوند.

بعضی از شاخص‌های مورد بررسی در محاسبه اصالت بخشی عبارت‌اند :

- ۱-۵ نگاه کردن به میزان مالکیت و نرخ مالیات و تغییرات بین آنها در هر سرشماری ؛
- ۲-۵ بررسی میزان و قیمت معاملات در واحدهای اجاره‌ای ؛
- ۳-۵ سطح درآمد ساکنان (جدید و در طولانی مدت) ؛
- ۴-۵ ترکیب نژادی و قومیتی ساکنان (جدید و طولانی مدت، پایداری یا عدم پایداری این ترکیب) ؛
- ۵-۵ نوع واحدهای تجاری جابجا شده به بیرون و داخل محلات مسکونی ؛
- ۶-۵ انواع شغل‌های موجود در محلات مسکونی (برای مثال شغل‌های صنعتی در مقابل شغل‌های خدماتی) .
- ۷-۵ نوع ماشین‌های پارک شده در خیابان ؛
- ۸-۵ نوع سازمان‌های موجود در محلات مسکونی ؛
- ۹-۵ وجود یا عدم وجود انجمن‌های مذهبی یا



نمودار شماره ۱: دلیل موافقت حکومت‌های محلی با اجرای اصالت بخشی



Lemmings? A Response to Neil Smith, Transactions
http://www.neighbourhoodcentre.17.org.uk
Institute of British Geographers, .18
New York .119-116, 19, New Series
(Laska, S.B. and Spain, D. (eds
Back to the City, Pergamon, :1980
.Elmsford, N.Y
a reappraisal (2000) Lees, Loretta .19
of gentrification: towards 'geography
of gentrification' Department of
Geography, King's College London,
2LS, UK Strand, London WC2R
new urban colonialism. London,
.Rutledge
Alternative :1986 ,Ley, D .20
Explanations for Inner City
Gentrification: A Canadian
Assessment, Annals of the Association
,(4) 96 ,of American Geographers
.535-521
Past Elite and :1993 ,Ley, D .21
Present Gentry: Neighborhoods of
Privilege in the Inner
Toward a Theory :1999 ,Smith, N.22
of Gentrification: A Back to the City
Movement by Capital, not People,
Journal of the American Planning
.548-538 .pp,45, Association
Of Yuppies :1989 ,Smith, N .23
and Housing: Gentrification,
Restructuring and the Urban Dream,
Environment and Planning D: Society
.192-151 .pp,5, and Space
Gentrification .1989 .Smith, Neil .24
and the rent gap. Annals of the
Association of American Geographers
.465-99:462
The Center for Urban Research .25
(2002)and Learning (CURL
Neighborhood change: Gentrification,
Loyola University Chicago
Transactions, Institute of British .26
.209-181,81, Geographers
Loft living: culture 1998 Zukin S.27
.and capital in urban change, Radius

۸- روش‌های کاهش تأثیرات منفی اصالت بخشی :

۸-۱- فراهم کردن تخفیف مالیاتی برای مالکان قدیمی : همانطور که ذکر شد یکی از مزیت‌های اصالت بخشی بالا رفتن قیمت زمین و مسکن است. اما این بالا رفتن قیمت به دلیل بالا رفتن مالیات برای مالک آن سودی ندارد و مالک مجبور به ترک بافت می‌شود با کاهش مالیات می‌توان مالکان را در محل نگه داشت.

۸-۲- گسترش درآمد مرکب و توسعه بدون سود برای مسکن و فضای عمومی :

۸-۳- حمایت از سازمان‌های و تشکل‌های محلات مسکونی که ریشه در تاریخ محل و سنت‌های نژادی دارند ؛

۸-۴- تأسیس اتحادیه‌های عمومی زمین ۲۴: 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 استفاده خانه سازی اقشار کم درآمد محلات مسکونی استفاده شود (CURL, ۲۰۰۲:۹) ؛

۸-۵- کنترل اجاره : با کنترل اجاره می‌توان مستاجران را در محل نگه داشت هر چند که این سیاست نمی‌تواند بر افزایش قیمت کلی و اساسی اثر چندانی بگذارد.

کارکردن در قسمت مرکز شهر ۲۰ صورت می‌گیرد ؛
۶-۹- تمرکز جمعیت و خدمات در نواحی موجود با کاهش توسعه افقی ۲۱ حومه شهر (CURL, ۲۰۰۲:۶)) است.

۷- معایب اصالت بخشی

علی‌رغم تمام مزایای که در بالا ذکر شد تغییرات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی در بافت‌های مرکزی شهر معایبی هم دارد:

۷-۱- جایگزینی سرمایه‌گذاران با درآمد بالا به جای ساکنان با درآمد کم ؛

۷-۲- تحمیل هزینه‌های اقتصادی جابجایی به ساکنان که تعداد کمی قادرند از عهده آن برآیند ؛

۷-۳- گسیختگی سازمان‌های اجتماعی در محلات مسکونی ؛

۷-۴- وادار کردن مردم به جابجایی، دور از سازمان‌های اجتماعی که توسط خودشان برای رفع نیازهایشان ساخته شده بود (CURL, ۲۰۰۲:۶) ؛

۷-۵- افزایش تضاد نژادی و اقتصادی ۲۲ در طول دوره گذر ۲۳ یا جایگزینی 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 است (شکوئی، ۱۳۶۵: ۳۰).

۷-۶- افزایش تراکم شهری و مشکلات ترافیک و پارکینگ در محلات مسکونی.

