

## الحراك السكني والتغيير في الجيرة

الفصل العاشر من كتاب جغرافية الحضر : منظور عالمي

ترجمة بتصرف

أ.د. مضر خليل عمر

### المقدمة

السكن هو أكبر مستخدم للأرض في المدينة ، وله تأثير عميق على هيكل المناطق الحضرية . لقد درسنا فعل القطاع الخاص الرئيسي (الفصل ٧) والعاملين في القطاع العام (الفصل ٨) المشاركين في معالجة وتطوير الأراضي في المدن . هنا نركز على الأسر التي تحصل على وتحتل وتبادل إنتاج الوحدات السكنية . نبدأ بدراسة طبيعة الحراك السكني في المدينة ، ثم كيف يؤثر مجموع قرارات الأفراد على عملية التغيير في الحي السكني .

### لماذا الحراك السكني ؟

يشكل الحراك السكني داخل المدن الغالبية العظمى من التحركات التي يقوم بها الأفراد والأسر داخل الدول الغربية المتقدمة . يمكن أن يكون الحراك السكني طوعياً أو غير الطوعي . على الرغم من عمليات الترحيل القسري ، بسبب هدم الممتلكات أو الطرد ، يمكن أن تكون كبيرة في أجزاء معينة من المدينة ، فإن معظم الأفراد والأسر تنتقل باختيارها . ومع ذلك ، قد يكون الحافز على التحرك الطوعي خارجياً ، راجع إلى خصائص الوحدة السكنية . في دراسة روسي الكلاسيكية (١٩٥٥) عن الحراك السكني في فيلادلفيا ، ذكر أن أكثر من نصف المتحركين كانوا في مساحة معيشة صغيرة جداً ، و ٤٤% كانت المساحة كبيرة جداً كسبب رئيسي للرجعة في الانتقال . شكلت ٥٢% من أسباب الحراك السكني في دراسة أجراها كلارك وأوناكا (١٩٨٣) ، علاقتها بخصائص الإسكان بما في ذلك الفضاء الداخلي للمسكن ، جودة وتصميم الوحدة ، والرغبة في التحول من الإيجار إلى ملكية السكن .

كانت خصائص الجوار السكني أقل أهمية ، كما كانت اعتبارات سهولة الوصول ، مع استعداد الأسر بشكل عام لتحمل فترة رحلة أطول للعمل ، و للحصول على سكن بمزيد من وسائل الراحة بتكلفة أقل هي السبب في الحراك السكني . كما رأينا في الفصل ٤ ، في المناطق الحضرية الكبرى يمكن أن تمتد "منطقة اللامبالاة" للسفر إلى العمل أكثر من ساعتين في أجزاء من جنوب كاليفورنيا . يماثل ذلك رحلة تحيط بلندن والمدن الكبيرة الأخرى .

ترتبط التحركات المستحثة بعوامل التوظيف ودورة حياة الأسرة . تقليدياً يشير مفهوم دورة الحياة إلى الاحتياجات المادية الصريحة للأسر عندما ينتقلون عبر المراحل المختلفة من الدورة التناسلية . و لدورة الحياة الرئيسية صلة بالتكيف أو الحراك السكني . في الأونة الأخيرة أعيدت صياغة مفهوم دورة الحياة كمفهوم أقل حتمية . تجنباً للصور النمطية للعمر وقرارات بأن العوامل الاقتصادية والثقافية يمكن أن تحفز الأسر في نفس دورة الحياة على تبني مختلف السلوكيات السكنية .

بشكل أساسي ، يتحرك الناس من أجل تحقيق بيئة حياة أفضل . هذه الفرضية هي

أساس نموذج "القيمة المتوقعة" ، فأى سلوك انتقال يُنظر إليه نتيجة لما يلي :

١ خصائص فردية وعائلية (مثل دورة حياة الأسرة ، وكثافة السكن) ؛

٢ المعايير المجتمعية والثقافية (مثل أعراف المجتمع) ؛

٣ سمات شخصية (مثل الموقف من المخاطر) ؛

٤ هيكلية الفرص المتاحة (مثل الفرص الاقتصادية) ؛

٥ معلومات (حجمها ودقتها).

تجتمع العوامل الأربعة الأولى لإنتاج مجموعة من أهداف الانتقال ، في حين يؤثر العامل الخامس على تقدير القدرة على تحقيق الأهداف . التفاعل بين أهداف الانتقال وتوقع الإنجاز ينتج عنه التفكير بالانتقال فيمكن أن يكون إجراء تعديل في الموقع أو القيام بالحراك السكني . إلى حد كبير ، قرارات الانتقال تتأثر بالأحداث غير المتوقعة (والتي قد تكون قيودًا أو ميسرة). وتشمل هذه التغييرات في هيكل الأسرة ، والتكلفة المالية للانتقال ، أو المسافة . قد يؤدي الانتقال القسري أيضًا إلى حدوث تضارب بين نوايا الانتقال والسلوك . كما يعترف النموذج بالأهمية السببية للإشارات الثقافية أو الأعراف في تحفيز الرغبة في التحرك أو البقاء . كيف يقرأ الناس هذه الإشارات (وهي الاهتمام المركزي لمنظور ما بعد الحداثة بشأن التغيير الحضري) قد لا يكون بالضرورة عقلائي بالمعنى الوضعي ، على سبيل المثال عندما يكون لدى الناس تقاربا خاصا في الحي السكني .

### قرار الانتقال

يمكن تصور عملية اتخاذ القرار بشأن مكان السكن على أنها نتاج ضغوط الخلاف بين احتياجات الأسرة وتوقعاتها وتطلعاتها للانتقال وتغيير الحي السكني و بيئة المعيشة الفعلية . قد تكون مصادر التوتر داخلية (مثل تغيير حجم الأسرة) أو خارجية (انتهاء مدة إيجار المسكن). علاوة على ذلك ، قد تكون محددة بالمسكن نفسه (الحاجة إلى غرفة نوم إضافية) أو خاص بالموقع (رحلة العمل بسبب تغيير الوظيفة). بمجرد ظهور الضغط تتأثر العلاقة بين مستوى إنجاز صانع القرار (ما هو أو لديها بالفعل) والتطلعات . تختلف الدرجة التي يحدث فيها ذلك بين الأفراد وفقًا لعوامل مثل الوضع الاجتماعي والاقتصادي ، والمرحلة في دورة الحياة ، الخبرة وقوة الشخصية . ولكل فرد عتبة مستوى طموح التي تتكيف على أساس هذه العوامل ، مما يؤدي إلى مستويات مختلفة من تحمل الإجهاد . عندما يصبح إجهاد التحمل لا يطاق ، يجب على الأسرة أن تتخذ قرارًا بشأن أحد مسارات العمل الثلاثة :-

١ . البقاء في الموقع الحالي ، وإما :

■ تحسين البيئة ، أو

■ تخفيض مستوى التوقعات ؛

٢ . الانتقال السكني .

يشمل تحسين البيئة السكنية مجموعة من الأنشطة اعتمادًا على طبيعة الضغوطات المعنية . يمكن تكبير المسكن الصغير بامتداد حيثما يمكن ، إعادة بناء المساكن المتداعية ، وإعادة تزيينها . وضغوطات الجوار يمكن معالجة الجريمة أو التلوث الضوضائي عن طريق الاتصال بالسلطات المحلية أو من خلال مجموعات عمل من السكان انفسهم . قد تضطر الأسر المعزولة إلى البقاء في الموقع إلى حين انخفاض مستوى طموحاتهم كوسيلة للتصالح مع الوضع القائم . يمكن أن تتغير نمط حياتهم أو تعديل خططهم (على سبيل المثال ، تأخير بدء الأسرة - زواج او انجاب الابناء) . في كثير من الأحيان هي مسألة نفسية تتمثل في "تقليل التنافر" ، أو تعلم اللامبالاة بما لا يمكن للمرء أن يحققه . ومع ذلك ، هناك عددا كبيرا من الأسر قادرة على تحقيق رغباتهم في الحراك ، وتشمل هذه العملية البحث عن سكن جديد واختياره .

### البحث عن منزل جديد

سواء أكان قرار الحراك إلى المنزل طوعياً أو قسرياً ، فإن جميع الأسر المعيشية

المنتقلة يجب :-

١ . تحديد "مجموعة طموح" من معايير تقييم المساكن والبيئات المعيشية الجديدة ؛

٢ . البحث عن مساكن تفي بهذه المعايير ؛

٣ . تحديد وحدة سكنية معينة .

قد يتم تقييم المساكن الجديدة من حيث خصائص الموقع (سمات المسكن نفسه) وخصائصه الظرفية (البيئة العمرانية والاجتماعية للحي السكني). يتم تعريف الحدود الدنيا لمجموعة طموح الأسرة من قبل خصائص المسكن المشغول حالياً ، بينما الحدود العليا تحدد المعايير التي

يمكن للأسرة أن تتطلع إليها بشكل معقول . في معظم الحالات هذه المعايير يتم تحديدها من خلال قيود الدخل ، ولكن ، كما يوحي نموذج القيمة المتوقعة ، قد تكون هناك عوامل أخرى متضمنة ، بما في ذلك الرغبة في تجنب بعض المجالات التي لا تتوافق مع نمط حياة معين .

على أساس مجموعة طموحاتهم ، يبدأ الأفراد في إجراء بحثاً لتحديد موقع مسكن جديد مناسب . يحتوي هذا البحث على تحيز مكاني . يمكن توضيح ذلك من خلال تصور المدينة على أنها تضم أربعة أنواع من الفضاء :

١. مساحة العمل هي الأكثر شمولاً وتشير إلى تلك الأجزاء من المدينة التي يكون بها الفرد مألوفاً ، ويتضمن تقييماً شخصياً للأماكن . بشكل عام ، يعيش الفرد في مدينة أكبر مساحة من العمل وأكبر في التفاضل . يتم استيعاب مناطق جديدة في مساحة العمل مثل السفر وانتشار المعلومات .

٢. مساحة النشاط هي المنطقة التي تجري فيها حركة يومية وهي عادة منظمة حول العقد التي يتم استخدامها كثيراً ، بما في ذلك المنزل ومكان العمل وبيوت الأصدقاء ومراكز التسوق .

٣. مساحة الوعي تشير إلى مدى ما تمتلكه الأسرة من معلومات بشأن فرص السكن . هذه المنطقة مشروطة بمساحات العمل والنشاط في الأسرة .

٤. مساحة البحث هي مجموعة فرعية من مساحة الوعي التي يمكن أن تكون سكنية جديدة ضمنها يتم تقييم المواقع .

تؤثر جغرافية هذه المساحات على قرار الانتقال السكني . بالإضافة إلى المعلومات المكتسبة من الخبرة النشطة للمدينة ، فإن الأسر أيضاً تحصل على معلومات حول فرص السكن الجديدة من مصادر ثانوية ، بما في ذلك الصحف ، وكما رأينا في الفصل السابع ، وكلاء العقارات توفر معلومات مختلفة للأسر المختلفة . عملية جمع المعلومات تتأثر بحواجز يمكنها من :

١. رفع تكاليف جمع المعلومات (على سبيل المثال بسبب نقص النقل أو الوقت القيود المفروضة على النساء مع الأطفال الصغار) ؛

٢. تحديد اختيار الوحدات السكنية والمواقع المتاحة (على سبيل المثال بسبب القيود المالية أو التمييز العرقي في سوق الإسكان) .

إن الاختيار النهائي للمسكن الجديد يعتمد على الزيادة في الرضا (المنفعة العامة) . ومن المهم أن ندرك أنه في جميع المدن هناك العديد من المنازل حيث يقتصر الموقع السكني على النقطة التي تكون فيها النماذج السلوكية ذات أهمية محدودة . تشمل هذه المجموعات الفرعية الفقراء والشيوخ والعاطلين والناس العابرين وذوي الاحتياجات الخاصة مجموعات مثل الأسر ذات الوالد الوحيد والسجناء السابقين ، وكذلك الأشخاص الذين لا مأوى لهم الذين يعيشون في الشارع . التركيز على القيود التي ينطوي عليها الحراك السكني يؤكد الأهمية الأساسية لهيكل سوق الإسكان في تكييف عملية الانتقال السكني .

## أسواق الإسكان

الإسكان الخاص في مجتمعات السوق الحرة هو سلعة يتم إنتاجها وتبادلها من أجل الربح . خارج قطاع الإسكان الاجتماعي أو العام ، حيث يمكن تخصيص السكن على أساس بعض معايير الحاجة أو بسعر أقل من السوق ، فالخيارات السكنية المتاحة تعتمد على الأسر الحضرية في المقام الأول على قدرتها على المنافسة في سوق الإسكان ، التي تضم مقدمي الإسكان والميسرين (ينظر الفصل ٧) . في حين يمكن للأثرياء التنافس في السوق للحصول على السكن الأكثر جاذبية وبأثمان باهضة في أفضل المناطق ، وذوي الدخل المنخفض أو العاطلين عن العمل على المدى الطويل من غير المرجح أن يكونوا قادرين للوصول إلى سوق الإسكان الخاص إلا في أدنى المستويات . أولئك غير القادرين على الشراء يجب أن يؤجروا إما من مالك خاص أو من قطاع المجتمع الاجتماعي . ويتضح من مجموعة متنوعة من الأسر التي

يخدمها سوق الإسكان من قبل مفهوم الطبقة السكنية . هذا يحدد أقسام المجتمع المختلفة وفرص الوصول المتنوع إلى سوق الإسكان ، ويشير إلى وجود عددا داخل المدينة من الأسواق الفرعية المميزة التي تلبي مختلف الفئات الاجتماعية . تميل هذه الأسواق الفرعية إلى أن تكون محلية وبالتالي تنعكس في الفيسفساء السكنية للمدينة . في حي ساوثوارك في لندن ، ست مجموعات سكنية رئيسية تم تحديدها وفقاً للدخل والوضع الاجتماعي الاقتصادي والأصل القومي . كل مجموعة تميل إلى البحث عن سكن من نوع مختلف (يتميز بشكل رئيسي بالحياسة) داخليا واختلافا في الحدود الجغرافية . يتم تزويد كل مجموعة سكنية بفرص سكنية من قبل مجموعات مختلفة من الوكالات التي تقدم درجات مختلفة من أمن الحياسة .

في المدن البريطانية بشكل عام ، هناك تمييز رئيسي بين أسواق الإسكان التي يشغلها مالكو الإسكان الاجتماعي العام . لاحظ هاريسون (١٩٨٣) أن "المدن البريطانية مفصولة طبقة للطبقة... لا حاجة لقوانين الفصل العنصري لفرض هذا الفصل : يحدث بشكل طبيعي كما ينفصل النفط عن الماء ، من خلال الدخل غير المتكافئ والمدخرات في سوق الإسكان . قد يكون العرق في مدن الولايات المتحدة تم استبداله بفتة الحياسة ، مع سوق الإسكان للأمريكيين من أصل أفريقي بشكل عام الذي يمثل سوقاً فرعية منفصلة بترتيب مكاني مميز خاص به . بالإضافة إلى أسواق الإسكان القائمة على الطبقة والعرق ، وكثيراً ما تتداخل معها ، عمل الأسواق الفرعية أيضاً داخل المدن لاستيعاب احتياجات وتفضيلات مجموعات معينة متباينة على أساس العمر ، الدين أو نمط الحياة .

### التغيير في الجيرة السكنية

ينعكس مجموع القرارات السكنية الفردية في تغيير الهيكل المكاني - الاجتماعي للأحياء السكنية في المدينة . سعى بعض المحللين إلى فهم ديناميات الأحياء السكنية من خلال تحديد مراحل عملية تغيير الحي السكني . ومن المهم أن ندرك أن تشابه دورة الحياة الكامنة في العديد من النماذج يمكن أن يكون مضللاً ، لأن الأحياء السكنية ، على عكس الأنواع البيولوجية ، لا تتبع مسار النمو أو التراجع المحدد مسبقاً . في أي مرحلة في الجوار ينحرف عنها قد يعكس الاتجاه (بسبب الاستثمار الداخلي) وتبدأ فترة تنشيط .

وبالمثل ، فإن الأحياء السكنية الصاعدة قد تتوقف عن تقدمها بسبب عوامل خارجية سلبية (مثل البناء بالقرب من منشأة ضارة). حدد داونز (١٩٨١) سلسلة متصلة لتغيير الحي السكني في خمس مراحل يمكن أن تكون الأحياء السكنية في أي مرحلة مستقرة ، أو تتحسن أو تتخفف . العوامل التي قد تزيد قابلية الجيرة للتراجع أو التنشيط هي الحراك السكني وتغيير الحي السكني . كان التخلي عن السكن مشكلة رئيسية في أحياء دواخل المدن في شمال شرق الولايات المتحدة منذ الستينيات . في مدينة نيويورك بين ١٩٦٥ و ١٩٦٨ كان عدد الوحدات السكنية المهجورة كافياً لإيواء ٣٠٠,٠٠٠ شخص . بواسطة الانتقال وتغيير الحي السكني عام ١٩٧٨ تراكمات الضرائب على الممتلكات المهجورة بلغت ١,٥ مليار دولار ، مساهمة كبيرة في الأزمة المالية في المدينة . الأسباب الرئيسية وراء الإسكان على نطاق واسع كان التخلي عن :-

- ١ . "رحلة بيضاء" من المدينة إلى مناطق سكنية في الضواحي ؛
- ٢ . التدهور العمراني ،
- ٣ . قلة الطلب على المساكن في الأحياء التي تتميز بأمراض اجتماعية ،
- ٤ . انخفاض دخل الإيجار ، بسبب زيادة الضرائب العقارية البلدية ومحدودية القدرة على دفع الإيجار للمستأجرين ذوي الدخل المنخفض ؛
- ٥ . سحب الاستثمار بسبب البطانة الحمراء من قبل البنوك والمقرضين العقاريين ،
- ٦ . فرض ضوابط صارمة على الإيجارات ، مما يدفع الملاك إلى الحد من الإنفاق عليها لإصلاحها وصيانتها .

حيثما يتم الوصول إلى موقف تصبح فيه الوحدة السكنية مسؤولة تجاه المالك ، لا تجلب أي دخل من الإيجار ولكن تولد الضرائب ، حينها قد يأخذ المالك خطوة اقتصادية منطقية لوقف دفع الضرائب المستحقة و التخلي عن المبنى . التخلي على نطاق واسع عن السكن داخل المدن الكبرى الأمريكية تباطأ بحلول منتصف الثمانينيات على النحو التالي :-

١. تم سحب أسوأ سكن من السوق خلال العشرين سنة السابقة .
  ٢. استمرار هجرة مجموعات الأقليات ، ولا سيما ذوي الأصول الأسبانية والآسيويين ، التي حافظت على الطلب على الإسكان داخل المدينة .
  ٣. القروض الفيدرالية منخفضة الفائدة وبرامج إعادة التأهيل ، إلى جانب العمل من قبل جماعات الجوار المحلية ، التي حالت دون انخفاض الهجر في كثير من الأحياء السكنية .
- ومع ذلك ، لا تزال مشكلة السكن المهجور شديدة . في فيلادلفيا في ١٩٩٥ تم إخلاء ٢٩٠٠٠ مبنى سكني ، من بينها ١٩٠٠٠ كانت متدهورة و أن إعادة التأهيل تكلف ما يصل إلى ١١٠،٠٠٠ دولار لكل وحدة بتكلفة إجمالية قدرها ٢ مليار دولار . في بعض الحالات القصوى من فشل السوق ، يمكن استعادة ثقة المستثمرين فقط من خلال مشاركة القطاع العام في عملية تجديد الأحياء السكنية المتعثرة .

### التحسين العمراني

التحسين هو عملية التغيير الاجتماعي المكاني حيث يتم تأهيل ملكية المساكن في حي الطبقة العاملة من قبل الوافدين الأثرياء نسبيا مما يؤدي إلى تهجير السكان السابقين غير القادرين على تحمل تكاليف السكن المتجدد . عادة ما ينطوي التحسين على الحراك السكني بواسطة الناس الذين يعيشون بالفعل في المدينة ، وعلى هذا النحو ليست حركة "العودة إلى المدينة" من قبل سكان الضواحي . يجب أيضا التمييز بين كل من تكثيف المناطق ذات المكانية العالية القائمة وعملية تنشيط الحي التي تنطوي عليها "ترقية شاغرة" حيث لا تشارك الحركة المكانية في المنطقة الى تحول اجتماعي .

يحدث المثال التقليدي للتحسين في منطقة سكنية للطبقة المتوسطة . حيث ينتقل السكان الأصليون من وسط المدينة عند تكوين الأسر وارتفاع مستوى الدخل ، لتحل محلها الأسر المتعاقبة ذات الدخل الأقل . في نهاية المطاف تتجاوز تكلفة الصيانة وإعادة الاستثمار في السكن القدرة المالية لشاغلي المنطقة وبهذا تخضع المنطقة الى تدهور كبير . والنتيجة هي الهجرة الداخلية للأسر ذات الدخل المنخفض ، والاكتظاظ ، وتقسيم المنازل الكبيرة إلى وحدات تأجيرية لتوفير دخل إيجار مقبول للملاك ، والتغيير السكني في نهاية المطاف من سكني المالك إلى الحيازة المستأجرة . وقد يقرر الملاك عدم اتخاذ أية خطوات للاستثمار في الصيانة أو إعادة تأهيل ممتلكاتهم (ربما استجابة لانخفاض الأرباح الحقيقية بسبب ضوابط التضخم و / أو الإيجار ، ووجود فرص استثمارية بديلة) . لذلك ، تتسارع عملية التدهور ، مما قد يؤدي إلى التخلي عنها .

لاحظ (Beauregard 1986) ، أن " أسهم السكن في المنطقة الآن غير مكلفة ، وقد تجذب التحسين' من شكل ثاني ، "التحويلات العلوية" ، أو إنشاء وحدات سكنية محسنة في مناطق متعددة الاستخدامات ، كما حدث في مناطق المباني الصناعية والواجهة المائية المهجورة بالإضافة إلى مظاهر التحسين التي ينتجها المطورون والمضاربون على نطاق واسع عند شراء وحدات سكنية متعددة العائلات ومساحات صناعية مهجورة لتحويلها إلى عمارات فارغة وشقق تعاونية . يمكننا أيضا تحديد عملية التحسين عندما تأخذ الحكومة المحلية زمام المبادرة من خلال مشروع تجديد حضري كبير (ينظر الفصل ١١).

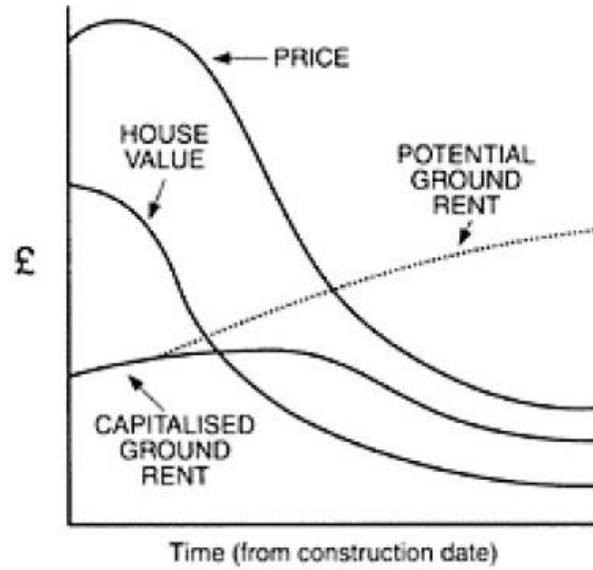
بدأت العديد من المدن في تجربة تحسين وسط وداخل المدينة لأحياء سكنية مختارة خلال الخمسينيات ، وأبرزها لندن ونيويورك . اليوم إن التحسين هو سمة من سمات جغرافية الحضر لغالبية المدن الكبرى في العالم الرأسمالي المتقدم بما في ذلك لندن ، باريس ، نيويورك ، واشنطن العاصمة ، فانكوفر ، أديلايد ، أمستردام و مدريد . هذه الظاهرة لها كما تم تحديده

في أجزاء من أوروبا الشرقية والعالم الثالث . بحلول السبعينيات كان ينظر إلى التحسين على نطاق واسع على أنه مكون سكني متكامل من أكبر عمليات إعادة الهيكلة الحضرية المرتبطة بالاتجاهات الاقتصادية والاجتماعية الأوسع في المجتمع الرأسمالي . كان ينظر إلى التحسين على أنه جانب من جوانب العولمة ، القاعدة الاقتصادية المتغيرة من الصناعة التحويلية إلى خدمات المنتجين ، وازدهار التطورات المكتبية في مواقع مثل Battery و Canary Wharf و Park City.31 Gentrification هو تعميم لهذه المعالجة . منذ منتصف التسعينات في بعض المدن العالمية ، ولا سيما لندن ونيويورك أدى نمو اقتصاد الخدمات والمالية إلى "إعادة تركيز" المجالات التي تم تحصينها في الأصل قبل خمسة وعشرين عامًا . في أحياء معينة ، مثل بروكلين هايتس في نيويورك وباترسي في لندن . "فجوة الإيجار" بين قديم الممتلكات التي تم تجديدها أو التي تم تطويرها حديثًا بقدر الاختلاف الكبير بين الممتلكات غير المركزية والممتلكات المركزية في السبعينيات ، فرق السعر يقود إلى موجة جديدة من "التحسين الفائق" في المواقع المفضلة حيث تحقق الدخول المرتفعة من القطاع المالي وبما تتعهد به صناعة الخدمات بعمليات تجديد خصائص عالية المستوى للمجمعات السكنية السابقة .

### نظريات التجديد

ركزت نظريات التحسين والتجديد العمراني على نوعين بديلين من التفسير:

١. تفسيرات جانب الاستهلاك ، يتم احتساب تغير الحي في المقام الأول وقد أكدت التفسيرات الحديثة لما بعد الحداثة دور العوامل الثقافية في التحسين ، رغم أنه من الضروري تجنب المزيد من تركيبات ما بعد الحداثة المتطرفة التي تحل فيها الثقافة بدلاً من أن تكمل الاقتصاد في عملية التحسين . فالثقافة عامل مهم ولكن ليس مهيمنا في موقع سكني .
٢. تفسيرات جانب الإنتاج تؤكد على دور الدولة في التشجيع التحسينات وأهمية المؤسسات المالية في تقديم انتقائي لرأس المال لإعادة التأهيل . وفقاً لسميث (١٩٨٩) ، قبل حدوث التحسين الحي يجب أن يكون هناك فجوة إيجار ، وهو الفرق بين إيجار الأرض المحتمل وإيجار الأرض الفعلي تحت الاستخدام الحالي للأرض . وينشأ ذلك نتيجة للأنماط الدورية لعدم الاستثمار وإعادة الاستثمار البيئية المبنية . في الأحياء الحضرية حيث التدهور العمراني ولقد وصل تخفيض قيمة العملة إلى مستوى حرج ، تصبح فجوة الإيجار واسعة بما يكفي لجذب المستثمرين الراغبين في شراء الهياكل بتكلفة زهيدة للتجديد ، ثم شغل الوحدة أو إعادة بيعها أو تأجيرها لتحقيق مكاسب رأسمالية .



**Figure 10.5 The concept of the rent gap**

الدليل التجريبي على وجود علاقة سببية بين فجوة الإيجار والتحسين غير حاسمة ، ومع ذلك ، الجدل مستمر حول القيمة التفسيرية للمفهوم . في وجهة نظر (Hamnetfs 1991) ، على الرغم من أن نظرية فجوة الإيجار يمكن أن تساعد في التفسير حيث قد يحدث التحسين ، فإنه لا يفسر سبب ومتى يحدث - في بعض الحالات أحياء سكنية معينة وليس في أخرى . على عكس نظريات الإنتاج أو جانب العرض ، التي تركز تفسيرات جانب الاستهلاك على الفاعلين المشاركين في العملية .

### وكلاء التجديد

جميع عوامل التغيير الرئيسية في عملية تطوير الأراضي الحضرية (الفصل ٧) متورطون بدرجات متفاوتة في إحداث التحسين ، كل منهم يسعى بشكل خاص لتحقيق مجموعة من الأهداف الخاصة ، والمشاركة الحكومية مباشرة وغير مباشرة . سياسات الحكومة المركزية لتعزيز ملكية المنزل ، بما في ذلك سياسة الضرائب (على سبيل المثال ، تخفيف سداد فوائد الرهن العقاري) والمنح لتحسين المنزل ، يمكن أن تسهل عملية التحسين والتجديد . في أمريكا الشمالية قد تمارس الحكومات المحلية التأثير المباشر ، فمن شأنها أن تستفيد من استبدال الفئات ذات الدخل المنخفض ، مع الطلبات المصاحبة لها على برامج الرعاية الاجتماعية من قبل مستهلكين من الطبقة المتوسطة الذين تعزز دخولهم الاقتصاد المحلي و الذي تثير استثماراتهم القاعدة الضريبية .

من بين الاستراتيجيات التي تستخدمها الحكومات المحلية في الولايات المتحدة

- (١) الأمريكية لتعزيز المرغوب من تغيير في الحي السكني هي :
- (٢) الإعلان عن أحياء معينة يعتقد بإمكانات التحسين فيها
- (٣) تقديم تخفيضات ضريبية لإعادة التأهيل (مثل J-51 البرنامج في مدينة نيويورك) ؛
- (٤) استخدام صناديق تنمية المجتمع لإعادة التأهيل وتحسين الخدمات العامة في أحياء مختارة ؛
- (٥) كود تعزيزي لجعل الملاك يقومون بإعادة تأهيل أو بيع ممتلكاتهم ؛
- (٦) تسمية أحياء "تراثية" ؛
- (٦) تخفيض تقديم الخدمة العامة في بعض الأحياء تسهيلات لإعادة الاستثمار ؛ و

(٧) إعادة تقسيم المناطق لاستخدامات متعددة أو الفشل في تطبيق قوانين تقسيم المناطق القائمة لتسهيل التحسين .

يجب أن يصاحب هذه الاستراتيجيات التمكينية من قبل الحكومة ما يقابله من قبل الوكالات المالية والعقارية التي أصبحت مهمة بإمكانية إعادة تطوير الحي السكني . فللمطورين العقاريين ووكلاء العقارات دور مهم في توجيه أجهزة الطرد المركزي المحتملة إلى الحي السكني ، وشراء الممتلكات والمضاربة بها ، وتشريد السكان (على سبيل المثال عن طريق رفع الإيجارات) . وتتطلب المصالح العقارية بدورها تعاون المؤسسات المالية القادرة على إقراض رأس المال للاستثمار في بيئة البناء . عندما يجتمع كل هؤلاء العملاء معاً في سياق مكاني معين ، حينها يمكن أن يحدث التحسين والتجديد .

تتميز المواقع المحتملة بشكل عام بأنها دون مستوى الإسكان السليم من الناحية الهيكلية "مع إمكانات" ، السماح بتأثير العدوى ، مع وسائل الراحة المكانية الفريدة مثل المنظر ، والقرب من وسائل النقل الجيدة روابط مع منطقة الأعمال المركزية (CBD) ، و وجود أنشطة تجارية محلية (المتاجر والمطاعم) جذابة لأجهزة التبريد . من الواضح أن النظرية الجيدة يجب أن تشمل تفسير ظاهرة التحسين من جانب العرض وموجهة نحو الطلب .

### الفائزون والخاسرون

كما هو الحال مع جميع عمليات التغيير الحضري ، فإن فوائد وتكاليف التحسين موزعة بشكل غير متساو . من بين المستفيدين الرئيسيين :-

١. مكاسب الحكومة المحلية زيادة الإيرادات من ضريبة الأملاك ، وجذب السكان ذوي الدخل الأعلى مع القوة الشرائية المرتبطة بهم . من ناحية أخرى ، الدخل الأوسط والعلوي قد يطلب الوافدين الجدد خدمات باهظة الثمن ، على سبيل المثال ، في فيلادلفيا كوين فيليج ، حيث طلب السكان المزيد من الحماية من الشرطة ، جمع أفضل للقمامة ، المناهج الدراسية المحسنة ، الشوارع المرصوفة بالحصى ، وأسلاك الكهرباء المدفونة والمظاهر العمرانية الجديدة .

٢. يستفيد الملاك الأوائل للممتلكات من ارتفاع قيم العقارات في الحي التي تستفيد من خلال دخل الإيجار أو بيع الأصل .

٣. أيضا كسب شاغلي العقار ، الوافدون المبكرون يتمتعون بمزايا انخفاض أسعار العقارات وارتفاع مكاسب رأس المال المحتملة لكنهم يخاطرون في تراكم الربح ، وعادة ما تستثمر أكثر في تحسين الممتلكات .

٤. يجني المطورون أرباحاً من شراء الوحدات المتداوية وإعادة تأهيلها للإيجار أو إعادة البيع للأسر التي يمكنها تحمل تكاليف إشغال أعلى من السكن السابق .

٥. يحقق المضاربون ربحاً عن طريق شراء العقارات ، والاحتفاظ بها دون تحسين ، ثم البيع بسعر أعلى مع تحسن السوق .

٦. يمكن للمواطنين أن يكسبوا بشكل عام من قاعدة ضريبية أعلى وانخفاض معدلات الجريمة في منطقة أعيد تنشيطها ، والتي يجب تعويضها مقابل زيادة الطلب على خدمات المدينة . تقع التكاليف الرئيسية لتنشيط الأحياء السكنية بشكل أساسي على الأسر النازحة الذين ما كانوا ليتحركوا لولا ذلك لكنهم يضطرون بسبب ارتفاع تكاليف إشغال لا يستطيعون تحمله .

### الإزاحة

إن تهجير السكان السابقين هو نتيجة اجتماعية كبيرة لكلا جمهور برامج التخليص وإعادة التأهيل من ناحية ، و استقامة "السوق الحرة" من جهة أخرى . إن تشريد عائلات الطبقة العاملة يعكس احتياجاتهم وضعف وضعهم في المجتمع بشكل عام وسوق الإسكان بشكل خاص . من المفارقات ، في حين تتركز في المدينة الداخلية بسبب شرائها المحدود السلطة ، يتم الآن نزوحهم من تحسين الأحياء الداخلية لنفس سبب النزوح . فبسبب التسخين الفائق لسوق الإسكان المحلي يمكن أن يحدث التحسين بأربع طرق :-



١. طرد المستأجرين ذوي الدخل المحدود من المباني المقرر إعادة تأهيلها كمساكن الدخل الأعلى ؛
  ٢. الرحيل غير الطوعي للأسر طويلة الأمد في السكن أو المقيمين المسنين أو محدودي الدخل بسبب عدم قدرتهم على دفع الضرائب العقارية المتصاعدة بشكل حاد ؛
  ٣. عدم قدرة المتزوجين حديثاً من المقيمين الحاليين على تحمل تكاليف السكن في المنطقة الداخلية التي يعتبرونها تقليدياً مجتمعهم ؛
  ٤. ممانعة السكان للنزوح من منطقة ما بسبب فقدان الأصدقاء أو المؤسسات الاجتماعية أو الدينية أو الاقتصادية الداعمة .
- التخلي عن الممتلكات والتحسين هي عمليات ذات صلة في دورة تغيير الحي السكني . يخلق التحسين صراعات اجتماعية ولكنه يؤدي إلى ترقية بيئة العمرانية . استمرار تراجع الحي ، من ناحية أخرى ، في نهاية المطاف يؤدي إلى تطوير حي فقير ، منطقة تتميز بالفقر الاجتماعي وفقر البيئة العمرانية . السؤال حول أفضل السبل لمعالجة هذا ، وغيرها من القضايا ذات الصلة إلى نوعية وكمية المساكن الحضرية ، في الفصل التالي .

