

# درآمدی بر فهم اعیان‌سازی و پیامدهای ناخوشایند آن<sup>۱</sup>

نمونه موردی: تجربه مستأجران در تهران

مونا تاج‌بخش<sup>۲</sup>

جهانشاه پاکزاد<sup>۳</sup>

استاد دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی

کلیدواژگان: اعیان‌سازی، بازآفرینی، پیامدها، طرد.

## چکیده

هدف از این نوشتار مطالعه در مورد مفهوم «Gentrification» است. واژه‌ای که از حدود نیم‌قرن پیش در بیان یکی از دغدغه‌های مطرح در حوزه مسائل شهری و اجتماعی در بافتار شهرهای اروپا و امریکای شمالی، به ادبیات این حوزه‌ها وارد شد. این واژه با برابرنهاده «اعیان‌سازی»، اغلب با اشاراتی گذرا در متون شهری و اجتماعی ایران نیز به چشم می‌خورد و با خود ابهاماتی را به همراه آورده است. به طور مثال برخی به اشتباه آن را جزو رویکردهای مطرح در مرمت شهری (مانند باززنده‌سازی یا نوسازی) می‌پندارند و برخی نیز هرچند به تفاوت ماهوی آن با مفاهیم یاد شده توجه کرده‌اند؛ ولی نسبت به میزان انطباق ابعاد آن با شرایط شهر و محله ایرانی آگاهی ندارند.

در این مطالعه، نگارندگان در گام نخست، با هدف معرفی مفهوم اعیان‌سازی و رفع ابهامات موجود پیرامون این واژه در ایران، به تاریخچه، تعاریف رایج، و سازوکار اعیان‌سازی، آن‌طور که در جوامع شهری توسعه‌یافته تجربه و روایت شده، پرداخته‌اند. سپس به منظور درک تجربه اقشار آسیب‌پذیر از اعیان‌سازی در بافتار یک جامعه

ایرانی، مطالعه‌ای بومی در این خصوص انجام شده است. این بخش از مطالعه با رویکرد کیفی به انجام رسیده است. روش جمع‌آوری داده‌ها، مصاحبه، و روش تحلیل داده‌ها تحلیل تماتیک (مضمونی / درون‌مایه‌ای) است. حاصل این مطالعه درآمدی است بر فهم اعیان‌سازی، آن‌گونه که در متون شهرسازی و جامعه‌شناسی به آن اشاره شده و در تکمیل آن، شناخت اعیان‌سازی است، به مثابه یکی از پیامدهای ناخوشایند پروژه‌های شهری، آن‌گونه که از سوی شهروندی اجاره‌نشین و ایرانی تجربه می‌شود. با تحلیل تماتیک داده‌های بومی، اعیان‌سازی برای گروه مورد مطالعه محرکی تنش‌زا جلوه می‌کند و «بحران در بساخت هویت، تهدید سلامت، افزایش انزوا، بحران در دلبستگی به مکان و بساخت خاطره، و همچنین تغییر ارزش‌های اخلاقی اجتماع» درون‌مایه‌های اصلی در روایت شرکت‌کنندگان در این مطالعه و تجربه‌های پیامدهای ناخوشایند اعیان‌سازی قلمداد می‌شوند.

## مقدمه

در نوشتار حاضر، هدف معرفی پدیده اعیان‌سازی و ابعاد آن و اندیشیدن پیرامون پیامدها و صدمات احتمالی ناشی از مداخلات

۱. این مقاله برگرفته از بخشی از پژوهش‌های نگارندگان در خصوص موضوع رساله دکتری طراحی شهری نگارنده اول به راهنمایی نگارنده دوم است که در دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی در دست تهیه است.

۲. دانشجوی دکتری طراحی شهری دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی؛ نویسنده مسئول،

m\_tajbakhsh@sbu.ac.ir

3. j-pakzad@sbu.ac.ir

### پرسش‌های تحقیق

۱. واژه اعیان‌سازی بر چه مفهومی دلالت دارد و آنگاه که در توصیف بخشی از پیامدهای سیاست‌ها و مداخلات شهرسازانه به کار می‌رود، چه ابعادی را در بر دارد؟

۲. در جریان ارتقای کیفی یا کمی محیطی، در کنار ارزش‌های به‌دست‌آمده، ارزش‌های فداشده و در کنار برندگان، بازندگان کدام هستند؟

۳. آنگاه که سیاست‌ها و طرح‌های شهری منجر به کنده شدن عده‌ای از محله و روابط همسایگی پیشین می‌شوند، چه پیامدهایی متوجه ایشان خواهد بود؟

۴. برای یک جامعه از مستأجران تهرانی که از سر ناچاری نقل مکان کرده‌اند، انس مجدد به محله جدید همواره به سرعت و بدون تنش ایجاد می‌شود یا می‌تواند دوره‌ای بحرانی بر زندگی آن‌ها تحمیل کند؟

شهرسازانه در بافتار شهرهای ایرانی است. اعیان‌سازی «Gentrification» که یکی از محصولات جانبی جذب سرمایه و مصرف‌کننده در شهرها است، عنوان مجموعه‌ای رسمی از سیاست‌ها یا نوعی برنامه و پروژه طراحی‌شده رسمی برای مداخله در بافت، مانند بازآفرینی «Regeneration» نیست؛ بلکه اشاره‌ای هشداردهنده به نتیجه فرایندی است که پیامد آن تدارک محله برای اسکان اعیان و اغنیا و اغلب بی‌توجه به فشارهای وارد بر فقرا است. این واژه با توجه به معنی کنایه‌آمیزش از وقتی که از سوی روث گلس<sup>۴</sup> مطرح شد، از مفاهیم با بار منفی در حوزه مسائل شهری به‌شمار می‌رود. اما گاه در رسانه‌ها و از سوی مسئولان و حتی در محیط‌های آکادمیک کشور، به دلیل نبود آشنایی کافی با تاریخچه، ابعاد، و کنایه هشداردهنده نهفته در آن، با عنوان یک نوع پروژه برای نوسازی بافت مطرح و تبلیغ می‌شود. حتی اگر واژه اعیان‌سازی از روی اشتباه مصطلح به کار برده نشده باشد، نتیجه محتوم غالب اقدامات غیر هوشمندانه و حتی به‌ظاهر موفق، برای ارتقای کیفی عرصه‌های عمومی، مراکز، و محلات شهرها، با بی‌توجهی به پیامدهای آن اقدامات، می‌تواند آواره شدن (جاکن شدن) ساکنان آسیب‌پذیر محله، به‌ویژه مستأجرین و جانشین شدن آن‌ها با اقشار مرفه‌تر را در پی داشته باشد.

در پی تحولات جمعیتی نیم‌قرن اخیر در ایران، غالباً محله‌هایی که با درجاتی از فرسوده شده‌اند و در آن‌ها اجاره‌بها کمتر است، به محل سکونت اقشار آسیب‌پذیر تبدیل شده است. بعد از مدتی در صورت بهسازی محله بسیار محتمل است که این دسته از اهالی تنگ‌دست، این محلات را به سوی دیگر محلات فقیرنشین و حاشیه‌نشین ترک کنند. این فرایند جابه‌جایی، یا به بیان بی‌پرده‌تر «طرد»، علاوه بر افزایش ریسک انتقال فقر به حاشیه شهرها و محلات نابه‌سامان (مکان‌هایی که بحران‌های امروز جوامع شهری بیش از پیش نسبت به خطر ساز بودن آن‌ها هشدار می‌دهند) می‌تواند باعث اختلال در دلبستگی به مکان و سرمنشأ پیامدهای ناخوشایند ناشی از آن باشد. شهر ناتوان در ایجاد و حفظ احساس تعلق شهروندان به خود، تا حد یک خوابگاه تقلیل کارکرد خواهد یافت و لایق علاقه و دلبستگی نخواهد شد.

به گواهی آمار رسمی، بخشی از جمعیت شهرهای ایران در حال حاضر زیر خط فقر به سر می‌برند و تحت تأثیر عواملی، مثل نرخ بالای تورم، قرار دارند. این خطر هست که سیاست‌ها و مداخلات شهری، به سبب قدرت و دامنه تأثیر

الفت بین تازه‌واردان و مکان جدید به‌مرور می‌تواند شکل بگیرد و ممکن است با گذشت زمان مستأجرین به محله جدید نیز علاقه‌مند شوند؛ ولی در اینجا هدف فهم فشارهایی است که مشارکت‌کنندگان در این پژوهش از زمان اعیان شدن محله پیشین و احساس اجبار به ترک مکان (یا به اصطلاح جاکن شدن) و در این دوران گذار تا زمان انجام مصاحبه‌ها متحمل می‌شوند. تا در صورت تشخیص آسیب‌های احتمالی، نسبت به این مسئله در حرفه و دانش شهرسازی بیشتر حساس باشیم. به این منظور در پژوهش پیش رو، پس از شفاف کردن مفهوم اعیان‌سازی، هدف آن است تا با برشمردن اهم پیامدهای مناسب‌سازی محلات شهر برای اسکان اقشار اعیان‌تر، کارشناسان و مدیران شهری نسبت به ابعاد اثرات سوء اعیان‌سازی آگاه‌تر شوند.

مطالعه کیفی موردی پیرامون پیامدهای ناخوشایند اعیان‌سازی با این باور انجام شد که باید، با توجه به ماهیت پویا و منحصر به فرد هر مکان و هر اجتماع، رهاوردها و صدمات سیاست‌های شهری در بافتاری بومی از روابط و کنش‌هایی که در آن جامعه به صورت مستمر تولید و بازتولید می‌شوند تدوین و ارزیابی شود، تا طرح‌های فعلی شهرسازی از قالب‌های کلیشه‌ای و توجه صرف به جنبه‌های مهندسی بیرون آید و بین «فضا آن‌گونه که از سوی شهرسازان برداشت و انگاشت می‌شود» و «فضای زندگی شده در تجربه شهروندان»، دیالکتیکی مرتبط با هم شکل گیرد.

## ۱. پیشینه اعیان‌سازی

واژه اعیان‌سازی برابر نهاده مصطلح در زبان فارسی برای واژه «Gentrification» در زبان انگلیسی، و واژه «Embourgeoisement» در زبان فرانسه است<sup>۵</sup> و یکی از واژه‌های نسبتاً تازه‌وارد به متون شهرسازی ایران است. روث گلس در سال ۱۹۶۴ برای نخستین بار واژه «Gentrification» را وارد ادبیات جامعه‌شناسی شهری کرد. او به صورت کنایه‌آمیز

عمیق و پیچیده‌ای که در هر تصمیم نهفته است، خواسته یا ناخواسته به تشدید شرایط شکننده این قشر و نابرابری اجتماعی دامن بزنند. جذب مشتری‌های متمول‌تر، تسهیل فرصت‌های سرمایه‌گذاری در حوزه مستغلات، با هدف سود بیشتر، جذب شرکت‌ها و کسب‌وکارها به محلات مسکونی و مانند آن‌ها، هرچند به نظر خوشایند و ضروری می‌رسند؛ اما می‌توانند، با بی‌توجهی به سرنوشت افراد و خانوارهای آسیب‌پذیر ساکن، عوارض جانبی و منفی پروژه‌های شهری را به کام شهر و شهروندان تلخ کنند.

از آنجایی که رسیدگی به مطالبات شهروندان و پیشگیری از بروز چالش‌های اجتماعی قبل از انباشت مشکلات بر روی هم منطقی‌تر از درمان آن جلوه می‌نماید، نه‌تنها ضروری است که جایگاه این مفهوم در ادبیات شهرسازی ما روشن گردد؛ بلکه شایسته است تا برای شناسایی میزان انطباق نظریه‌های مطرح‌شده در دیگر کشورها با شرایط ایران کوشش شود. به این منظور باید نوع و ابعاد پیامدهای مداخلات در شهر و هرگونه طرحی، که برای بهسازی محیط کالبدی است، بررسی شود و باید از سوی نهادها و مراجع ذی‌ربط نیز مطالعاتی پیرامون پیامدهای ناخواسته مداخلات شهری، در بازه‌های زمانی مشخص، انجام شوند.

هدف از پرداختن به پیامدهای اعیان‌سازی در نوشتار پیش رو پاسخ به این سؤال است که در هر نوع پروژه ارتقای کیفی یا کمی محیطی، برنده‌ها و بازنده‌ها چه کسانی هستند؟ و ارزش‌های به‌دست‌آمده و ارزش‌های فداشده کدام هستند؟ فرایند پژوهش پیش رو، فارغ از بستر مکانی (یک محله خاص) از ابتدا تعریف‌شده طراحی شد. در اینجا دغدغه این نبود که بفهمیم اهالی فلان محله در اثر اعیان‌سازی «به کجا رفته‌اند؟» بلکه منظور این بود که بفهمیم یک جامعه از مستأجران تهرانی پیامدهای نقل مکان از «سر ناچاری» را چگونه تجربه کرده‌اند؟ نگارندگان نیز آگاه هستند که با گذشت زمان رشته‌های

۵. تبار معنایی این دو واژه اشاره‌ای کنایه‌آمیز است به مناسب‌سازی محیط برای طبقات بالای جامعه و بورژواها. در انگلیس به طبقه زمین‌داران کلان که مقامشان از اشراف پایین‌تر بود gentry گفته می‌شد.

6. upper-class ghettos  
 ۷. از این بین می‌توان به موارد شاخص زیر اشاره کرد:  
 Glass, "Introduction: Aspects of Change"; N. Smith, "Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People"; David Ley, "Inner City Revitalization in Canada: A Vancouver Case Study"; J. Palen & B. London, *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*; P. Marcuse, "Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City"; N. Smith & P. Williams, *Gentrification of the City*; Zukin, "Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core"; Ley, "Gentrification and the Politics of the New Middle Class"; R. Atkinson, *Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-base in the Context of the New Urban Agenda*; Vigdor, "Is Urban Decay Bad? Is Urban Revitalization Bad too?"; Degen, "Urban Regeneration and Resistance of Place: Foregrounding Time and Experience", ...  
 8. David Harvey

این نام را بر روندی نهاد که در لندن ساکنان فقیرتر محلات را مجبور می‌کرد جای خود را به ساکنان متمول‌تر بدهند. وی محلات قدیمی‌ای را که با هجوم بخش‌هایی از طبقه متوسط و دارا تغییر شکل یافته بودند، به تمسخر، «گتوهای طبقات ثروتمند»<sup>۶</sup> نامید. گلس سعی داشت تا به مسئولان و برنامه‌ریزان آن سال‌ها بفهماند که سیاست‌های ایشان در حوزه شهرسازی تنها به بهسازی کالبدی شهر و محلات آن نباید محدود شود. این هشدارها به تدریج مورد توجه دیگر متفکرین حوزه‌های مربوطه واقع شد و از دهه ۱۹۶۰ به این سو پویایی فرایندهای اعیان‌سازی و مصادیق گوناگون آن، در نقاط مختلف جهان، در مطالعات و روایت‌ها و نوشتارهای بسیاری توصیف و تشریح شده است.<sup>۷</sup>

نیل اسمیت از اواخر دهه ۱۹۷۰ با آثار خود سهم بسزایی در تئوریزه کردن کانسپت اعیان‌سازی مطرح شده از سوی گلس داشته است. وی در این راه از استدلال‌های اقتصاد کلاسیک و تحلیل‌های هاروی<sup>۸</sup> از بحران‌های سرمایه‌داری<sup>۹</sup> برای توجیه رفتار بازار مسکن و نقش آن در اعیان‌سازی بهره جست.<sup>۱۰</sup> کمی بعدتر در اوایل دهه ۱۹۸۰، دیوید لی با رویکرد انسان‌گرایانه خود به جغرافیا، ایده‌های اسمیت و گلس پیرامون اعیان‌سازی را نقد و کامل‌تر کرد.<sup>۱۱</sup> او تغییرات در سلیقه جامعه و تأثیر آن بر عرضه و تقاضا را در تحلیل پویایی‌های اعیان‌سازی مقدم بر تأثیر گرایش‌های بازار مسکن می‌دانست. دیوید لی، به هويت جمعی طبقه فرهنگی نوظهوری در شهرها<sup>۱۲</sup>، شامل حرفه‌مندان، هنرمندان، و شاغلان بخش‌های مختلف فرهنگ، رسانه، و دانشجویان اشاره و ادعا می‌کند که گرایش این طبقه به زندگی در مناطق مرکزی شهرها آن‌ها را به خط مقدم اعیان‌سازی این محلات بدل می‌کند.<sup>۱۳</sup>

در سال‌های اخیر، در وجه غالب مطالعات مربوط به این حوزه به رابطه اعیان‌سازی با سیاست‌های شهری و نقش دولت و حکومت‌های محلی، یعنی بازیگران اصلی در این عرصه،

پرداخته‌اند. نیل اسمیت زبان معاصر بازآفرینی شهری را حاکی از ادغام اعیان‌سازی با چشم‌انداز شهر می‌داند. از نظر او نقشی را که اقشار متوسط در اعیان‌سازی، به روایت گلس، برعهده داشتند، امروزه عوامل اجرایی بازآفرینی شهری مانند شرکت‌های دولتی و تعاونی‌ها بر عهده دارند. روند برنامه‌ریزی نشده اعیان‌سازی در بازار مسکن سال‌های بعد از جنگ جهانی دوم اینک مشتاقانه و به‌دقت در قالب نوزایی و بازآفرینی شهری برنامه‌ریزی می‌شود و آنچه زمانی در شهرهای شاخص دنیای سرمایه‌داری، مثل نیویورک و پاریس و لندن، شاهد آن بودیم امروزه جهانی شده است.<sup>۱۴</sup>

## ۲. تدقیق مفهوم اعیان‌سازی

با در نظر داشتن اهمیت مقوله اعیان‌سازی، به مثابه یکی از پیامدهای بسیار محتمل سیاست‌ها و طرح‌های شهری، در کشور ما در پژوهش‌های بسیار اندکی به آن پرداخته‌اند و حتی گاه دیده می‌شود که ناآشنایی با این مفهوم سوء تفاهم‌هایی را به‌همراه داشته است. به طور مثال اغلب دیده می‌شود که برخی با دیدن شباهت ظاهری پسوند واژه اعیان‌سازی با برخی نام‌های رایج برای رویکردهای مطرح در حوزه اقدامات مرمت شهری، مانند بهسازی، نوسازی، زیباسازی، و بازسازی، به اشتباه اعیان‌سازی را نیز رویکردی نوین در همین راستا به حساب می‌آورند.<sup>۱۵</sup> حال آنکه این اصطلاح معرف طرح و یا پروژه رسمی‌ای نیست و در توصیف گروه خاصی از پیامدهایی که سیاست‌ها و طرح‌های شهری، از جمله هر کدام از موارد نامبرده فوق می‌تواند به‌همراه داشته باشد، مطرح می‌شود. دل‌مشغولی اصلی متفکران در این حوزه از مطالعات شهری و اجتماعی در غرب تأثیر اعیان‌سازی بر طبقات اجتماعی، گروه‌های نژادها و اقلیت‌های قومی و مذهبی، و اقشار آسیب‌پذیر بوده است.<sup>۱۶</sup> البته امروزه اعیان‌سازی در همه عرصه‌های فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، ادبی، هنری، و سیاسی نیز قابل ردیابی است و به طور خاص مفهومی صرفاً

اجتماعی، اقتصادی، و فیزیکی شهر است. در اثر تغییر و تحولات ناشی از سیاست‌ها یا طرح‌های شهری، ساکنان اصلی و اغلب آسیب‌پذیرتر برخی از نواحی شهر، علی‌رغم میل باطنی خود ناچار به جابه‌جایی می‌شوند. بیشتر اوقات آن‌ها مجبور به نقل مکان به نواحی مسکونی مشابه یا با کیفیت نازل‌تر بودند. در مقابل، بسته به موقعیت محله مسکونی، اعیان‌ها دسترسی بهتری به مراکز شهری و امکانات به دست می‌آوردند. این فرایند در وجه غالب به صورت خودانگیخته، برنامه‌ریزی نشده و به تدریج در محلات مستعد رخ می‌داد؛ اما در مواردی نیز جابه‌جایی جمعیت به صورت عمدی تحریک یا هدایت می‌شد. در مطالعات اعیان‌سازی اروپا و آمریکا تنها مراکز شهرها زیر ذره‌بین محققان نرفته‌اند؛ بلکه محلات به اصطلاح فرسوده، بافت‌های تاریخی، مقاصد توریستی، پهنه‌های صنعتی متروک، و انبارها و باراندازها نیز با کارکرد مکان‌های مستعد اعیان‌سازی در محور توجه بوده‌اند. ضمناً اعیان‌سازی با جلوه‌های متفاوتی ظاهر می‌شود. گذشته از نوع بسیار شایع آن، که اعیان شدن بافت مسکونی محلات است، می‌تواند به گونه‌های دیگری از بروز آن نیز اشاره کرد، مانند اعیان‌سازی تجاری، توریستی، و غیره.

### ۳. عوامل و محرک‌های بروز اعیان‌سازی

نادیده گرفتن سرنوشت ساکنان فقیر در پروژه‌های شهرسازی و طرد ساکنان قدیمی با جذب مشتری‌های متمول‌تر برای آن محلات، ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری در حوزه مستغلات با هدف تأمین درآمد برای شهرداری و یا سوداگری بخش خصوصی، فروپاشاندن انسجام کالبدی یا تغییر ساختار طبقاتی و جمعیتی، شیک کردن، به‌هنگام کردن، اعیان‌پسند کردن، و زیبا کردن از طریق پروژه‌های طراحی شهری، بدون توجه به پیامدهای اجتماعی این مداخلات، به‌اضافه بسیاری موارد قابل پیش‌بینی و پیش‌بینی‌نشده دیگر از مصادیق محرک‌های بروز

متعلق به حوزه شهرسازی نیست.

نیل اسمیت در جایی دیگر در خصوص دشواری بیان تعریفی دقیق برای اعیان‌سازی، پیشنهاد می‌کند که، با توجه به اینکه اعیان‌سازی به شدت پویا است و چندان تعریف‌پذیر نیست، به جای پذیرش خطر محدود شدن ادراک ما از این فرایند، با تحمیل تعریفی مشخص بر آن، بکوشیم تا فرایندهای گسترده دخیل در این سازوکار کلان و ارتباط میان این فرایندهای به‌ظاهر مجزا را درک کنیم.<sup>۱۷</sup> هکورت در توصیفی موجز اعیان‌سازی را تولید فضا برای کاربران برخوردارتر تعریف می‌کند.<sup>۱۸</sup> کلارک، در توصیفی مفصل‌تر، اعیان‌سازی را روند تغییرات جمعیتی کاربران زمین می‌داند، به گونه‌ای که کاربران جدید به طبقه اجتماعی اقتصادی بالاتری نسبت به کاربران قبلی تعلق داشته باشند و این تغییرات توأم با تغییر محیط مصنوع از قبل سرمایه‌گذاری مجدد در دارایی‌های غیر منقول باشد.<sup>۱۹</sup>

دیویدسون و لیز توصیه می‌کنند که یک تعریف جامع از اعیان‌سازی برای مرتبط و قابل استفاده بودن در بسترهای گوناگون، شامل چهار عنصر اصلی زیر باشد:

۱. سرمایه‌گذاری مجدد
۲. ارتقای اجتماعی محل از سوی گروه‌های پردرآمد تازه‌وارد
۳. تغییر منظر محلی
۴. جاکن کردن گروه‌های کم‌درآمد به شکل مستقیم یا غیر مستقیم<sup>۲۰</sup>

در این نوشتار، با توجه به حیطه بحث، که مسائل شهری است، می‌توان، با تحدید ابعاد گسترده مفهوم اعیان‌سازی، به این توصیف بسنده کرد که: وقتی اصلاح و بهبود شرایط محیطی علت و یا معلول خروج گروه‌های (خانوارها، شرکت‌ها، و کسب‌وکارها) کم‌درآمد و جانشین شدن آنها با گروه‌های با درآمد متوسط و بالا شود، با پدیده‌ای به نام اعیان‌سازی مواجه هستیم. با مرور متون و در پی درک مفهوم و ابعاد اعیان‌سازی، درمی‌یابیم که این پدیده حاصل تغییر در ساختار فرهنگی،

۹. هاروی شهر را رکن اصلی تناقضات سرمایه‌داری و موضوع جنبش‌های اجتماعی معاصر می‌داند نه صرفاً مکان وقوع آنها  
۱۰. نک: Smith, ibid  
۱۱. نک: Ley, "Inner City Revitalization in Canada: A Vancouver Case Study"  
۱۲. مطالعات لی بیشتر در بستر شهرهای کانادا انجام شده است.  
13. D. Ley, "Gentrification and the Politics of the New Middle Class", pp. 56&69.  
14. Smith, "Gentrification/ Generalized: From Local Anomaly to Urban 'Regeneration' as Global Urban Strategy", p. 197.  
۱۵. اغلب Gentrification را به سبب شباهت شکلی واژه خوشاوند رویکردهای مطرح در حوزه اقدامات مرمت شهری می‌پندارند، مانند: Regeneration, Rehabilitation, New Urbanism, Urban Renaissance و امثال آن‌ها. حال آنکه به نوعی تالی منحوس آن‌ها است.  
۱۶. ملاحظات نژاد، طبقه، و اقلیت‌های قومی و اجتماعی در غرب در هسته مطالعات اعیان‌سازی جای دارند. چون اقلیت‌ها و مهاجران که نوک پیکان پیامدهای ناخوشایند اعیان‌سازی به سمت آن‌ها نشانه رفته است، پس از مهاجرت سفیدپوستان طبقه متوسط به حومه شهرها (به اصطلاح پرواز سفیدها) از محلات مرکزی شهرها، برای دهه‌ها ساکن اصلی این حوزه‌ها را تشکیل داده‌اند.

17. Smith, "Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space", p. 3.  
 18. J. Hackworth, "Post Recession Gentrification in New York City", p. 815.

ت ۱. عوامل و محرک‌هایی که می‌توانند منجر به بروز اعیان‌سازی شوند، گردآوری: نگارندگان.

اعیان‌سازی است. با این توصیف، تفکر حاکم بر لایه‌های مختلف مدیریت شهری و یا رویکرد مهندسان مشاور، عاملی تعیین‌کننده در میزان شدن شهرها به اعیان‌سازی است. البته همان‌طور که نیل اسمیت نیز اشاره می‌کند، هدف این نیست که همه استراتژی‌های بازآفرینی راه، همچون اسب تروایی که منجر به اعیان‌سازی می‌شوند، محکوم کنیم<sup>۲۱</sup>؛ اما از نظر نباید دور داشت که اولویت‌دهی به توسعه اقتصادی و اختصاص دادن مشوق‌هایی یک‌جانبه برای سرمایه‌گذاری، یا تأمین بودجه شهرداری‌ها، و حتی زیباسازی، ارتقای امنیت و توسعه فضای سبز، ارتقای پاکیزگی، دسترسی، و سایر جذابیت بخشی‌ها، در صورت بی‌توجهی به پیچیدگی‌های مسائل شهری ممکن است منجر به اعیان‌سازی آن حوزه شود. برای جلوگیری از اطالۀ کلام به برخی از عوامل و محرک‌هایی که می‌توانند منجر به اعیان‌سازی شوند در قالب جدول «ت ۱» اشاره شده است.

نیل اسمیت هشدار می‌دهد که درحقیقت، اعیان‌سازی پیامدی محتوم برای عملکرد بازار زمین و مسکن است. هرچند ویژگی‌های آشکار اجتماعی محلات فقیرنشین مانعی در برابر اقبال برای توسعه آن‌ها به‌شمار می‌رود؛ اما این محله‌ها ویژگی‌های بالقوه اقتصادی‌ای نیز دارند که می‌توانند برای بازار جذاب باشند.<sup>۲۸</sup> از این عبارات اسمیت می‌توان این‌گونه برداشت کرد که اعیان شدن به مثابه محصول جانبی معادلات سود و سرمایه، اغلب کاملاً از ابتدای کار قابل پیش‌بینی است و حتی هدف نانوشته و مکتوم بسیاری از دیدگاه‌های سرمایه‌مدار در هدایت توسعه شهری است. شهر نیز، مانند تقریباً همه چیزهای دیگر، می‌تواند در رویکردی سودجویانه صرفاً به کالایی برای مبادله تبدیل شود. در این خصوص طرح‌ها و سیاست‌های شهری از ابزارهای بالقوه اعیان‌سازی به‌شمار می‌آیند. اسمیت اعتقاد دارد که بازآفرینی همواره استراتژی‌ای برای پیشبرد اعیان‌سازی بوده است.<sup>۲۹</sup>

اگر نخواهیم تا این اندازه بدبین باشیم، بهتر است بگوییم محتمل است که اعیان شدن پیامد خواسته یا ناخواسته سیاست‌های شهری «توسعه‌محور» است. البته امروزه در گفتمان‌های آکادمیک و رسمی توسعه شهری، اعیان‌سازی، به سبب ماهیت ناعادلانه آن، مستقیماً به مدیریت شهری توصیه نمی‌شود؛ ولی دیده می‌شود که به طور غیر مستقیم از پدیده اعیان‌سازی برای «بازاریابی مکان»<sup>۳۰</sup> حمایت می‌شود.<sup>۳۱</sup>

#### ۴. مرور ادبیات پیرامون رهاوردها و صدمات حاصل از اعیان‌سازی

بدیهی است که رهاوردها و صدمات اعیان‌سازی پویا است، و به تناسب هر بافتاری بیش‌وکم متفاوت است. این تأثیرات نه‌تنها در مکان‌های مختلف می‌توانند خصوصیات متفاوتی داشته باشند؛ بلکه به اقتضای زمان نیز در هر مکانی متفاوت ظاهر

<p>عوامل و محرک‌هایی که می‌توانند منجر به بروز اعیان‌سازی شوند</p>	<p>۱. طرح‌های موسوم به نوسازی، سامان‌دهی، بازآفرینی و ارتقای کیفیت محیط<sup>۳۲</sup>                  ۲. طرح‌های توسعه گردشگری<sup>۳۳</sup>                  ۳. طرح‌های هدایت توسعه شهری جامع و تفصیلی                  ۴. طرح‌ها و مشوق‌های حمایتی برای رونق ساخت‌وساز و سکونت در یک حوزه                  ۵. پروژه‌های طراحی شهری                  ۶. طرح‌های اصلاح معابر و شبکه حمل‌ونقل                  ۷. ارتقای کمی و کیفی محیط زیست و توسعه فضای سبز                  ۸. ایجاد مراکز اشتغال عظیم در یک نقطه یا محدوده (مانند توسعه سیلیکون ولی Silicon Valley به مثابه یک مرکز ایجاد اشتغال عظیم که به اعیان‌سازی وسیع چندین محله در سن فرانسیسکو انجامید)                  ۹. ایجاد یا توسعه خدمات و زیرساخت‌های شهری (راه‌ها، خطوط اتوبوس، مترو، و...)                  ۱۰. ایجاد یا توسعه کاربری‌های عمومی و سرمایه‌گذاری بخش دولتی یا خصوصی در یک حوزه (دانشگاه‌ها، مراکز خرید، و...)                  ۱۱. احیای مراکز و محورهای تجاری محله یا شهر</p>
<p>تحولات شهری</p>	<p>۱۲. تغییرات در ماهیت و کاربری محله، مثلاً مسکونی به توریستی<sup>۳۴</sup>                  ۱۳. جهت‌گیری‌های ترجیحات در بازار زمین و مسکن<sup>۳۵</sup>                  ۱۴. گرایش تدریجی کسبه و شهروندان به یک حوزه خاص<sup>۳۶</sup>                  ۱۵. تغییرات فرهنگی اجتماعی: ظهور اقشار جدید، افزایش تعداد زوج‌های بدون فرزند، سالمندان تنها، و...<sup>۳۷</sup></p>



19. E. Clark, "The Order and Simplicity of Gentrification: a Political Challenge", p. 258.

۲۰. نک:

M. Davidson & L. Lees, "New-build Gentrification: its Histories, Trajectories, and Critical Geographies".  
21. Smith, "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy", p. 446.

۲۲. نک:

Smith, "Gentrification / Generalized: from Local Anomaly to Urban 'Regeneration' as Global Urban Strategy"

۲۳. نک:

Gotham, "Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter)"

۲۴. نک:

Gotham, ibid  
25. Smith, "Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People"

۲۶. نک:

Glass, "Introduction: Aspects of Change"

۲۷. نک:

Ley, "Gentrification and the Politics of the New Middle Class"

28. idem, "Toward a Theory of Gentrification", p. 538.

مقایسه با مشکلاتی مثل افت شهری و ترک مکان کردن سکته مناطق مرکزی شهرها مشکل کوچکی است. به طور مثال، سومکا<sup>۳۶</sup> و بایرن<sup>۳۷</sup> باور دارند که در هر صورت در جریان ارتقای کیفیت محلات، فواید حاصله برای شهر بر هزینه‌هایی می‌چربد که بر عده قلیلی از اقشار آسیب‌پذیر تحمیل می‌شود. در بین صاحب‌نظران حوزه مسائل شهری عده کمی آشکارا از اعیان‌سازی به مثابه محرکی برای توسعه شهرها حمایت می‌کنند. به طور مثال بایرن اعیان‌سازی را ابزاری متعادل‌کننده می‌خواند<sup>۳۸</sup>. آندره دوانی، از چهره‌های کلیدی «نوشهرگرایی»<sup>۳۹</sup> نیز اعیان شدن محلات را در مجموع اتفاقی میمون می‌شمارد.<sup>۴۰</sup> دسته دیگری نیز مانند ریچارد فلوریدا با ایده «طبقه خلاق»<sup>۴۱</sup> و مایک لیدون با ایده «شهرسازی تاکتیکال»<sup>۴۲</sup> خود نمایندگان طرز فکری هستند که ایده هموار کردن راه برای اسکان «طبقه خلاق» را در گفتمان «بازگشت به مراکز شهرها» وارد کرده‌اند. از آرای ایشان این‌گونه می‌توان برداشت کرد که گویی به اقشار آسیب‌پذیر در حق برخورداری از شهر، در مقایسه با اقلیت نخبه و حرفه‌مندان یقه‌سفید، با اهمیت یکسانی پرداخته نمی‌شود. این دیدگاه‌های نخبه‌گرایانه گرچه در نظر آرمان رشد و شکوفایی شهرها را در سر دارند؛ اما در عمل اغلب اقلیت‌ها و فقرا و طبقه کارگر را به خانه به دوشی کشانده و مکان زندگی ایشان را پس از کمی دستکاری به خدمت «طبقه خلاق» و امثال آن درمی‌آورند.

اتکینسون اهم نکات منفی گروهی از مطالعات در زمینه اعیان شدن را استخراج کرده است که در قالب «ت ۲» جمع‌بندی شده است.

اعیان‌سازی، چه به طور خودانگیخته و چه به طور تحمیلی، اگر در حوزه‌ای اتفاق بیفتد، به تدریج همه لایه‌های اجتماعی و اقتصادی و کالبدی و فرهنگی آن حوزه را دچار تغییر می‌کند. این تغییر، چه سطحی و چه اساسی، معطوف به حوزه و محله باقی نمی‌ماند و گاه چنان گسترش می‌یابد که به نارضایتی

می‌گردد و باید به طور خاص بررسی شوند. جنس این پیامدها بسیار متأثر از زمینه اقتصادی و اجتماعی هر حوزه خاص در بازه زمانی خاص است.

رهاوردها و صدمات حاصل از اعیان‌سازی در تحقیقات حوزه‌های مختلفی از علوم، به‌ویژه علوم اجتماعی، مطالعات شهری، جغرافیای انسانی، برنامه‌ریزی شهری، و علوم سیاسی بررسی شده است. اتکینسون در مطالعه‌ای که در سال ۲۰۰۲ به چاپ رسید<sup>۳۳</sup>، یک مرور سیستماتیک ادبیات تحقیق در حوزه اعیان‌سازی بر روی ۱۱۴ اثر به زبان انگلیسی انجام داد. او در کار خود تعدادی از هزینه‌ها و فوایدی که فرایند اعیان‌سازی می‌تواند برای جامعه در بر داشته باشد را به نقل از صاحب‌نظران در این حوزه‌ها جمع‌بندی کرده است. البته اتکینسون اشاره می‌کند که باید در نظر داشت که در تعریف اینکه چه چیزی دقیقاً مثبت و چه چیزی دقیقاً منفی است، مشکلی هست. در این مورد، اتکینسون به نظر لنگ<sup>۳۳</sup> ارجاع می‌دهد که هزینه و فایده در مورد اعیان‌سازی باید از منظر ذی‌نفع‌های مختلف در این جریان، به طور جداگانه بررسی شوند.<sup>۳۴</sup> به طور مثال، افزایش ارزش املاک برای صاحبان آن‌ها مثبت و برای مستأجرین که تلاش می‌کنند در آن منطقه مسکن تهیه کنند و همچنین خریداران جوان منفی است.

اتکینسون با اشاره به اینکه حمایت از سیاست‌هایی که منجر به اعیان‌سازی می‌شوند سهم اندکی در ادبیات آکادمیک دارد، اهم پیامدهای مثبتی که گروهی از مطالعات برای اعیان شدن عنوان کرده‌اند استخراج کرده است: ثبات بخشی به نواحی در حال زوال شهرها، افزایش ارزش املاک، افزایش عایدی مالیاتی از محل، احیای املاک با یا بدون حمایت‌های دولتی، تشویق و فراهم کردن امکان توسعه‌های آتی، کاهش واحدهای مسکونی بدون سکنه، کاهش حومه‌نشینی.<sup>۳۵</sup>

از آرای این دسته این‌گونه می‌توان برداشت کرد که آن‌ها اعتقاد دارند که حتی اگر اعیان‌سازی یک مشکل است، در

N. Smith, "The Regeneration Railway Journey".

30. Place-marketing

۳۱. برندینگ شهری شاخه‌ای از بازاریابی مکانی و از راه‌های وارد شدن یک شهر در رقابت بین شهرها است. سرمایه در همه صورت‌هایش، اعم از اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی، می‌تواند محرکی برای برندینگ شهری به حساب آید. در این استراتژی پتانسیل‌ها و منابع مکان به مشتریان پیشنهاد داده می‌شود و هر شهری به فراخور جایگاه و خصوصیات منحصر به فرد خود در چالش‌های برای بیان سریع‌تر و مؤثرتر خود در محیط پویا و پرشتاب و رقابتی جهان امروز قرار دارد. در این رهگذر مدیریت شهری مایل است هر چیزی که امکان سودآوری دارد را جذب کند. وقتی صحبت از سود و شتاب و رقابت به میان می‌آید، زنگ خطری برای اقشار کم‌توان‌تر به صدا در می‌آید که اعیان‌سازی را تهدید اعلام می‌کند.

۳۲. به این معنی که «اعیان‌سازی به محلات شهری کمک می‌کند یا به آن‌ها آسیب می‌رساند؟»

۲. پیامدهای منفی اعیان‌سازی، مأخذ:

Atkinson, R. Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-base in the Context of the New Urban Agenda.

اجتماعی و اعتراضات سیاسی می‌انجامد. هکورت و اسمیت از درگیری‌های شدید سیاسی در دهه‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ یاد می‌کند که ناشی از اعیان‌سازی بوده‌اند.<sup>۴۳</sup> می‌توان تصور کرد که، در مواردی نیز که روند تغییرات پذیرفته می‌شود، گذشته محله به‌مرور از یاد برود. شهروندان ممکن است مجبور شوند به‌رغم میل باطنی، خود را تغییر دهند یا به‌اصطلاح اعیان‌سازی کنند تا با چهره جدید شهر و محله همخوان‌تر شوند. شایان ذکر است که در این روند بورس‌بازی زمین و مسکن، نه تنها انسان‌های بسیاری لطمه دیده‌اند؛ بلکه بسیاری از نقاط خطرناک‌گیز، بناهای تاریخی، و نشانه‌های شهری نیز به سبب بالا رفتن ارزش اقتصادی زمین با تخریب و تبدیل شدن به کاربری‌های سودآورتر طعمه منفعت‌طلبی بازار سرمایه شدند.<sup>۴۴</sup>

سیاست‌ها و مداخلات شهری، با توجه به قدرت و دامنه تأثیر عمیق و پیچیده خود بر همه ابعاد حیات شهروندان، می‌توانند خواسته یا ناخواسته اسباب نابرابری یا تشدیدکننده بی‌عدالتی شوند. گرچه در نگاه نخست، ممکن است بهسازی و نوسازی روند مناسبی برای ساخت مکان و بازاریابی مکان به نظر برسد؛ اما مشکل از اینجا آغاز می‌شود که در فرایند ساخت مکان، که قاعدتاً باید با رویکردی مشارکتی انجام پذیرد، به صدای

ساکنان آسیب‌پذیر فضا گوش سپرده نمی‌شود، در حالی که بیشتر تبعات منفی اعیان‌سازی نیز متوجه همین اقشار است. مهم‌ترین اعتراض‌ها به اعیان‌سازی نیز به این مهم بازمی‌گردد که سیاست‌های شهری فعلی برای نوسازی و بهسازی محلات شهرها متأثر از فشارهای بازار، تنها فقر حاکم در بخش‌هایی از شهرها را جابه‌جا می‌کنند

مقاومت در برابر اعیان‌سازی می‌تواند صور متفاوتی از اعتراضات مدنی را در بر داشته باشد، مانند شورش، یا نافرمانی مدنی. این را نیز نباید از نظر دور کرد که نشینیدن صدای اعتراض همواره به معنای نبود نارضایتی نیست. تجلی نارضایتی در قالب اعتراضات مدنی در غرب به‌وفور به چشم می‌خورد و هر روزه گزارشات از تظاهرات، میتینگ‌ها، و آکسیون‌ها بر علیه اعیان‌سازی در نقاط مختلف جهان منعکس می‌شوند.

از دیگر پیامدهای اعیان‌سازی که متوجه یکی از صور سرمایه است، تهدید «سرمایه‌های اجتماعی»<sup>۴۵</sup> است. سرمایه‌ای نهفته در شبکه روابط اجتماعی که شکل پولی ندارد؛ ولی کارکرد مثبت آن می‌تواند ابزاری برای تولید سرمایه‌های اقتصادی و فرهنگی در جامعه باشد. مؤلفه اصلی این مفهوم سرمایه مولد نهفته در پیوندهای بین افراد در جامعه است،

افزایش قیمت و تغییر ماهیت خدمات محلی	جذب اعتبارات بیشتر برای محلاتی خاص از طریق لابی‌گری	جاکن شدن فعالیت‌های تجاری و صنعتی	جاکن شدن اقشار آسیب‌پذیر به سبب افزایش کرایه و قیمت‌ها
افزایش ناپایداری و احتکارآمیز قیمت املاک	کاهش جمعیت در نواحی اعیان‌سازی‌شده	از دست رفتن مسکن‌های قابل استطاعت	بروز خشونت‌ها و منازعات در جوامع محلی
از دست رفتن تنوع طبقاتی اجتماعی (از محلات با ساکنان نامتجانس به گتوهای ثروتمندان)	بی‌خانمانی	اعمال فشارهای ناشی از جابه‌جایی و تقاضای مسکن، به نواحی فقیرنشین مجاور	افزایش جرم



۳۳. نک:

M.E. Lang, *Gentrification Amid Urban Decline: Strategies for America's older Cities*.

34. R. Atkinson, *ibid*, p. 7.

35. *Ibid*.

۳۶. نک:

H. Sumka, "Federal Antidispacement Policy in a Context of Urban Decline".

۳۷. نک:

J. P. Byrne, "Two Cheers for Gentrification".

38. *Ibid*, p. 406.

39. *New Urbanism*

۴۰. دوانی از این تمثیل استفاده می‌کند که اعیان‌سازی موج بلندی است که تمام همه را به پیش می‌راند.

A. Duany, "Three Cheers for Gentrification", p. 37.

ت ۳. فشارهای مؤثر بر جابه‌جایی ساکنان محله در فرایند اعیان‌سازی بر اساس تقسیم‌بندی مارکوزه، گردآوری: نگارندگان.

تهدید ناشی از سیاست‌های شهری به‌شمار می‌آورد.<sup>۵۲</sup> از آنجا که اعیان شدن حوزه‌ای خاص، یک فرایند و پدیده‌ای تدریجی است، ساکنانی که محکوم به ترک محله خود می‌شوند، نه فقط فشار اعیان‌سازی را در بازه‌ای که در حال ترک محله هستند بر دوش می‌کشند؛ بلکه طعم آن را به تدریج از اولین فشارهایی که ماندن در محله را غیر عقلانی، غیر اقتصادی، یا غیر ممکن می‌کنند، می‌چشند. در بسیاری از شهرها ساکنان کم‌درآمد محلات به طور معمول با تکیه به برخی فروشگاه‌های ارزان قیمت محله خود روزگار می‌گذرانند. همان فروشگاه‌های ارزان قیمت در صورت بالا رفتن اجاره ملک مجبورند یا قیمت اجناس را بالا ببرند یا جای خود را به فروشگاه‌های مورد پسند قشر متوسط و دارا بدهند. تأثیر این تغییر و تحولات به ساکنان آسیب‌پذیر منتقل می‌شود و به فشار غیر مستقیم بر آن‌ها برای خروج از محله می‌افزاید.

آنجا که با خصوصی‌سازی و حذف کنترل‌های حمایتی از سوی دولت‌ها از سویی و از سوی دیگر رقابت بین شهرها برای اعیان‌سازی خود مواجه باشیم، اعیان شدن محلات می‌تواند تهدیدی جدی برای اجاره‌نشینان و ساکنان کم‌درآمد شهرها محسوب شود. به طور مثال، اتکینسون در تحقیقات خود در زمینه اعیان‌سازی، اعلام کرد که در سال‌های بین ۱۹۸۱ تا ۱۹۹۱، در شهر لندن ۷۸٪ از جابه‌جایی‌های ناشی از اعیان‌سازی مربوط به افراد غیر متخصص بوده است<sup>۵۳</sup>، که به این معنی است که

پیوندهایی که حامل ارزش‌هایی همچون وجدان جمعی، انسجام اجتماعی، تفاهم، رفاقت، همدلی، همکاری، صداقت، مصالحه، مشارکت‌پذیری، حضور فعال در عرصه‌های اجتماعی، تعاملات اجتماعی، احساس مسئولیت و تعهد، حمایت دوجانبه، حس تعلق، هیجان‌ات مثبت، و اعتماد متقابل هستند، که می‌توانند بهره‌وری بیشتری از پتانسیل‌های شهر را برای شهروندان به ارمغان آورند و هزینه‌های نظارتی، عملیاتی، و مدیریتی را کاهش دهند، و حتی به ارزش اقتصادی تبدیل شوند. اعیان‌سازی و در پی آن تغییر مکان تحمیلی بر اقشار آسیب‌پذیر می‌تواند سرمایه نهمفته در شبکه روابط اجتماعی را تهدید به نابودی کند.

در این بین، از نگرانی‌های اصلی پیرامون پیامدهای مداخله برای ارتقای کیفیت محیط، منجر شدن سیاست‌ها و اقدامات نوسازی و به‌سازی به تغییر مکان تحمیلی ساکنان است. امروزه تحلیل پیامدهای «جانشین کردن، تغییر مکان، جاکن کردن» که برابر نهادهای «displacement» هستند، در مرکز گفتمان اعیان‌سازی جای گرفته است و درک ابعاد آن نقشی اساسی در درک تبعات اجتماعی اعیان‌سازی دارد. پیتر مارکوزه<sup>۴۶</sup> این مفهوم را تغییر مکان غیر داوطلبانه مسکن فرد می‌نامد<sup>۴۷</sup>. جانشین‌سازی در شکل مستقیم زمانی اتفاق می‌افتد که خانوار به اجبار از محل سکونت خود جابه‌جا یا اخراج شود؛ اما سازوکار «تحمیل جابه‌جایی از طریق فشارهای غیر مستقیم» به این صورت است که، با ایجاد برخی از محرومیت‌ها برای ساکنان اصیل محله (مانند تغییر مکان هم‌محله‌ای‌ها، خرده‌فروش‌ها، و خدمات محلی) و به مخاطره انداختن کیفیت زندگی ایشان در درازمدت، آن‌ها را ناچار به مهاجرت از محله می‌کند.<sup>۴۸</sup> در جدول «ت ۳» به برخی از این فشارها اشاره شده است.

اوزون از جانشین کردن فقرا با اعیان‌ها، با اصطلاح اشغال مجدد<sup>۴۹</sup> یاد می‌کند و آن را در کنار تجدید حیات<sup>۵۰</sup> از پیامدهای نوسازی شهری می‌داند.<sup>۵۱</sup> دیویدسون نیز جاکن کردن گروه‌های کم‌درآمد به شکل مستقیم یا غیر مستقیم را، همچنان شایع‌ترین

عوامل واردآورنده فشار	گونه‌های فشار منجر به جابه‌جایی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- بالا رفتن هزینه‌ها (اجاره و مالیات)</li> <li>- آزاررسانی یا درخواست تخلیه از سوی موجر</li> <li>- تبدیل واحدهای اجاره‌ای به ملکی</li> <li>- تخریب و نوسازی واحدهای مسکونی</li> </ul>	فشارهای مستقیم
<ul style="list-style-type: none"> <li>- از دست رفتن شبکه روابط محلی</li> <li>- لوکس تر شدن خدمات و مایحتاج زندگی در محله</li> <li>- تغییر ماهیت محله</li> </ul>	فشارهای غیرمستقیم (پیتر مارکوزه این فشارهای غیر مستقیم را جابه‌جایی از طریق محرومیت می‌خواند. "exclusionary displacement")

شهر تا حد زیادی نیازمند داشتن بانک‌های اطلاعات آماری از تحرکات جمعیت و بازار املاک و مستغلات در آن شهر در بازه‌های زمانی مناسب است؛ ولی متأسفانه آمار رسمی موجود در این باره در ایران بسیار ناچیز است و قابل اتکا نیست. برای رسیدن به مجموعه‌ای از معیارها<sup>۴۶</sup> برای مکان‌یابی، بررسی، و طبقه‌بندی حوزه‌های در معرض تهدید اعیان‌سازی یا در حال اعیان‌سازی، نشانگرهای<sup>۴۷</sup> مربوطه را از ادبیات موجود در این حوزه<sup>۴۸</sup> می‌توان استخراج کرد. در جدول «ت ۴»، به برخی از این نشانگرها، که با شرایط شهرهای ایرانی سنخیت بیشتری دارند، اشاره شده است.

با توجه به تدریجی بودن مراحل اعیان‌شدن یک حوزه، مطالعه در این خصوص نیز، وقتی در بازه‌های زمانی متفاوت پی گرفته و تکرار شود، می‌تواند در تصمیم‌سازی‌های شهری راه‌گشا تر باشد. سالیوان اظهار می‌کند که در اکثریت مطالعات در مورد اعیان‌سازی از رویکردهای کیفی بهره‌گیری شده است.<sup>۴۹</sup> از نظر تئوریک با کنترل کمی تغییرات در مجموعه نشانگرهای برشمرده‌شده در جدول «ت ۴»، در طول زمان، می‌توان به مکان‌یابی حدودی تأثیرات منفی پروژه‌ها، سیاست‌ها، و تحولات شهری در قالب درگیری مناطقی از شهر با اعیان‌سازی دست یافت. در عین حال مطالعاتی، که در پی فهم ابعاد و ظرایف عمیق‌تری از پیامدهای اعیان‌سازی هستند، از آمار و ارقام فراتر رفته است و با مطالعات کیفی عمیق به پرسش‌هایی مثل این می‌پردازند: پیامدهای اعیان‌سازی از سوی شهروندان چگونه ادراک می‌شود و در برابر فشارهای احتمالی آن، شهر و محلات و شهروندان دچار چه مخاطراتی می‌شوند؟

## ۶. مطالعه پیامدهای ناخوشایند

### اعیان‌سازی در یک نمونه موردی ایرانی

اگرچه اعیان‌سازی منشأ نظریه‌پردازی‌های مفصلی در نیم‌قرن اخیر بوده است، اما متون مربوط به اعیان‌سازی در وجه غالب

افراد، با مشاغل ناپایدارتر و درآمدهای کمتر، بیشتر تحت فشار پیامدهای اعیان‌شدن محلات بوده‌اند.

با وجود اهمیت پیامدهای ناخوشایند برشمرده‌شده برای اعیان‌سازی، اسلتر به‌درستی اشاره می‌کند که به‌ندرت اینکه چه گزینه‌های جانشینی برای اعیان‌سازی وجود دارد، سوژه ایده‌پردازی‌های ناب می‌شود. متون علمی اخیر در این حوزه اغلب پیشنهادهایی برای مدیریت اعیان‌سازی دارند نه متوقف کردن آن،<sup>۴۴</sup> به این امید که اگر پیامدهای منفی اعیان‌سازی از جمله جانشینی و اخراج اجباری ساکنان اصلی محله کنترل شود، بتوان از فرصت‌های مثبتی که اعیان‌شدن به ارمغان می‌آورد، به نفع همه کسانی که به قول لوفور<sup>۴۵</sup> «حق برخورداری از شهر» شامل حالشان می‌شود، سود جست.

## ۵. نشانگرهای بروز یا احتمال بروز اعیان‌سازی

بررسی شواهد به‌روز و مطالعه روند اعیان‌سازی در محلات یک

41. Richard Florida - "creative class"  
42. Mike Lydon - "tactical urbanism"  
43. J. Hackworth & N. Smith, "The Changing State of Gentrification", p. 467.

۴۴. کار به جایی کشیده شده است که به طور مثال نماد مرتفع شهر تورنتو، CN Tower، در مرکز شهر، از سوی بازار داغ مسکن در معرض تهدید تخریب و تبدیل شدن به برج مسکونی است. منبع خبر: ←

ت ۴. معیارهای بررسی وضعیت اعیان‌سازی در یک حوزه، گردآوری: نگارندگان.

تغییرات در روند بازار مسکن نسبت به قبل و کل شهر (یکی از راهکارهای بازار برای انباشت سرمایه، بالا بردن ارزش مبادله‌ای زمین و مسکن است. در بحث شاخص‌های وقوع اعیان‌سازی باید توجه داشت که بالا رفتن ارزش مبادله‌ای املاک می‌تواند نشانه‌ای برای اعیان‌سازی باشد، نه بالا رفتن ارزش املاک به تبعیت از افزایش نرخ تورم.)	نشانگرهای اعیان‌سازی در یک حوزه
تغییرات در روند رشد جمعیت محله نسبت به قبل و کل شهر	
تغییرات در مشخصات جمعیتی، شامل نژاد، تحصیلات، و... (اطلاعات مختلف مانند داده‌های آماری و گزارشات شهرداری‌ها و مشاوران املاک، سازمان‌های مختلف باید الگوی فضایی یکسانی داشته باشند)	
تغییرات در مشخصات شغلی ساکنان	
تغییرات در روند مرمت بناهای قدیمی قابل نوسازی	
تغییرات در وضعیت واحدهای مسکونی (اجاره‌ای، مالکیت شخصی)	
تغییرات در ماهیت فعالیت‌های تجاری	
تغییرات در نمادهای زندگی (ساده، متوسط، مرفه یا همان به‌اصطلاح کلاس بالا)	



از تجربه مخاطبان این پژوهش، ضروری بود. در این مطالعه از نمونه‌گیری هدفمند بهره‌گیری شد. به این معنی که افراد انتخاب‌شده فرایند اعیان‌سازی را شخصاً تجربه کرده بودند. فاکتور دیگر برای انتخاب مشارکت‌کنندگان مالک یا اجاره‌نشین بودن آن‌ها بود. انتظار می‌رفت که صدمات اعیان‌سازی بر اجاره‌نشین‌ها ابعاد بیشتری داشته باشد، زیرا تجربه موجرین از اعیان‌سازی حداقل توأم با افزایش بهای واحد تحت مالکیت آن‌ها است. پس با توجه به آسیب‌پذیرتر بودن قشر غیر مالک و فقدان مطالعات بومی در این حوزه، «اجاره‌نشین‌ها» برای انجام این مطالعه انتخاب شدند.

### ۱.۷. انتخاب بستر جغرافیایی انجام پژوهش

بررسی پیامدهای اعیان‌سازی با مشکلاتی نیز همراه است. وقتی محله‌ای در حال اعیان‌سازی است، عده‌ای از محله رانده می‌شوند. به‌سادگی مقدور نیست که محله‌ای در نظر گرفته شود و سپس به مطالعه رانده‌شدگان از آن پرداخته شود. زیرا این افراد دیگر در محله حضور ندارند و ردیابی آن‌ها بسیار دشوار و حتی غیر ممکن است، و این‌گونه نیست که همگی مستأجرین محله الف به محله ب نقل مکان کنند. تخمین برد تأثیر و مقیاس جانشینی اتفاق افتاده و پی بردن به اینکه دقیقاً چه بر سر رانده‌شده‌ها آمده است، به علت سهل نبودن دسترسی به نشانی جدید آن‌ها، نیازمند اتخاذ تدابیری پیچیده است. در کلان‌شهر تهران یافتن افرادی که از محله‌ای رفته‌اند آن قدر دشوار است که گویی به دنبال افرادی ناپدیدشده هستیم.

در طراحی این پژوهش یا می‌بایست محله‌ای خاص، که تحت اعیان شدن است، انتخاب می‌شد (انتخاب مکان مبنای شواهد)<sup>۴۹</sup> و سپس رانده‌شدگان از آن در سراسر شهر تهران و یا شهرهای دیگر ردیابی می‌شدند و آنگاه ادعا می‌شد که پیامدهای اعیان‌سازی محله‌ای با وضعیت اجتماعی اقتصادی و شهرت و قدمت خاص خود مطالعه شده است و یا اینکه عده‌ای

متوجه تجربیات شهرهای غربی است و ندرتاً اشاره‌ای به تجربه این پدیده در شهر و جامعه‌ای ایرانی شده است. از آنجا که هر پدیده شهری و اجتماعی ناشی از مجموعه سیاست‌ها یا نحوه مداخله‌ای قائم به مختصات زمانی و مکانی خاص خود است، شایسته است تا کوشش‌هایی برای شناسایی میزان انطباق مفهوم، ابعاد، و پیامدهای اصطلاح وارداتی اعیان‌سازی با شرایط ایران به عمل آید و به منظور تعدیل پیامدهای ناخوشایند احتمالی آن چاره‌اندیشی شود. در ادامه این پژوهش و برای فهم ابعاد احتمالی ناخوشایند اعیان‌سازی در بستر یک کلان‌شهر ایرانی، دو هدف عمده دنبال می‌شوند. یکی از این اهداف، درک چگونگی تأثیری است که یک مکان و روابط انسانی جاری در آن تحت اعیان‌سازی، بر احساس فرد نسبت به مکان می‌گذارد. هدف بعدی درک تأثیری است که اعیان‌سازی بر هویت فرد و روابط انسانی می‌گذارد.

برای فهم پیامدهای اعیان‌سازی در یک جامعه خاص (اینجا گروهی از مستأجران تهرانی)، نیازمند روش‌هایی هستیم که آن پدیده را به طوری که مردم در زندگی روزمره و بافتار اجتماعی خود تجربه می‌کنند، به ما نشان دهد. به این منظور، به مصاحبه عمیق با مستأجرین چند محله در تهران، که همگی به نوعی اعیان‌سازی را در محله خود تجربه کرده بودند، پرداخته شد و نهایتاً پس از مصاحبه عمیق با ۱۵ نفر، یافته‌های پژوهش به اشباع نظری رسید که در ادامه به جزئیات روش‌های اتخاذشده و یافته‌های حاصل‌شده پرداخته خواهد شد.

### ۱.۷ روش‌شناسی تحقیق

همان‌طور که پیشتر نیز اشاره شد، بر مبنای هدف تحقیق که در پی مطالعه پیامدهای ناخوشایند احتمالی اعیان‌سازی از زاویه دید و تجربه کسانی است که در بافتار یک شهر ایرانی با این پدیده مواجه بوده‌اند، انتخاب رویکرد کیفی در تحقیق، به منظور تسهیل فرصتی برای نزدیک شدن به درکی کامل‌تر

←  
[http://www.huffingtonpost.ca/2016/07/05/cn-tower-torn-down-real-estate-prices\\_n\\_10818400.html](http://www.huffingtonpost.ca/2016/07/05/cn-tower-torn-down-real-estate-prices_n_10818400.html)

۴۵. با مرور نخستین اشارات به این مفهوم در ابتدای قرن گذشته و سپس در آرای بوردیو، کلمن، پاتنام، و فوکویاما می‌توان به ابعاد این مفهوم پی برد.  
 ۴۶. وی فرزند هربرت مارکوزه فیلسوف و جامعه‌شناس است؛ اما نام او در ایران اغلب به پیترو مارکوس ترجمه شده است.

47. P. Marcuse, "Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City", p. 205.

۴۸. نک:

Marcuse, "Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City"; Slater, "Missing Marcuse: on Gentrification and Displacement"; Davidson & Lees, "New-build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance".

49. Reinvasion

50. Revitalization

51. C.N. Uzun, "The Impact of Urban Renewal and Gentrification on Urban Fabric: Three Cases in Turkey", p. 363.

52. M. Davidson, "Spoiled Mixture: Where Does Stated 'Positive' Gentrification End", p. 2385.  
 53. R. Atkinson, *ibid*, p. 8.  
 54. T. Slater, *ibid*, p. 307.  
 55. H. Lefebvre - Right to the City  
 56. set of criteria  
 57. indicators

۵۸. نک:

- R. Schaffer & N. Smith, "The Gentrification of Harlem?"; Čaldarović & Šarinić, "First Signs of Gentrification? Urban Regeneration in the Transitional Society: the Case of Croatia".  
 59. D.M. Sullivan, "Reassessing Gentrification Measuring Residents' Opinions Using Survey Data", p. 583.  
 60. Evidence Selection Based on Place  
 61. Evidence Selection Based on Experiencing a Certain phenomenon

۶۲. یک روش نمونه‌گیری غیر احتمالی برای مواقعی که واحدهای مطالعه کمیاب هستند یا بخش کوچکی از جامعه را تشکیل می‌دهند. ۶۳. این بخش از پژوهش خود پژوهشی در بطن پژوهش اصلی بود. در آبان ماه سال ۱۳۹۴ و پیش از شروع مرحله میدانی پژوهش پیش رو، با مطالعه دهها وبسایت مربوط به فروش و اجاره املاک در سطح کلان‌شهر تهران و همچنین ←

از مستأجران تهرانی که در بازه‌ای مشخص، منتهی به انجام پژوهش، تغییر مکان داده‌اند و علت تغییر مکان آن‌ها فشارهای اعیان‌سازی محله پیشین تشخیص داده می‌شود، مورد مطالعه قرار گیرند (انتخاب تجربه مبنای شواهد)<sup>۶۱</sup>.

در اینجا رویکرد دوم اتخاذ شد. به این ترتیب که بستر مطالعه یک محله مشخص انتخاب نشد. به جای تمرکز بر محله‌ای در حال اعیان‌سازی و سپس یافتن مستأجران طردشده از آن، مجبور به انتخاب گروه مستأجرینی شدیم که فارغ از تعلق به یک محله خاص، از محله پیشین خود با هر کیفیتی که داشته، در اثر اعیان‌سازی، به‌ناچار جاکن شده‌اند و تغییر مکان آن‌ها بنا به خواست قلبیشان صورت نگرفته. گروه مورد نظر در نهایت همه از محله‌هایی بودند که هر یک به شکلی در حین اعیان‌سازی هستند. شهرک راه‌آهن، آزا شهر، و کوهک به سبب نزدیکی به پروژه‌های عظیم توسعه اطراف دریاچه شهدای خلیج فارس، کوی ارم به سبب نزدیکی به مرکز خرید هایپراستار، محله اوین به سبب اقبال اقشار مرفه به سکونت در این محله و نازی‌آباد و جوادیه به سبب سرعت بالای روند نوسازی بافت‌های فرسوده در این نواحی، همگی در سال‌های اخیر شاهد سطوحی از اعیان‌سازی هستند.

## ۲.۷. انتخاب مصاحبه‌شوندگان

به فشارهای مستقیم و غیر مستقیم مؤثر بر جابه‌جایی ساکنان محله در فرایند اعیان‌سازی در جدول «ت ۳» اشاره شده است. تجربه این فشارها از سوی مستأجرین از ملاک‌های اصلی انتخاب آن‌ها در این پژوهش بود. از آنجا که افراد مورد نظر به راحتی قابل شناسایی نبودند، روش نمونه‌گیری گلوله برفی<sup>۶۲</sup> به کار گرفته شد. اولین واحدهای نمونه‌گیری (مصاحبه‌شوندگان ابتدایی) از طریق مراجعه به چندین دفتر معاملات املاک در محلات کن، وردآورد، تهرانسر، بلورسازی، و نوروزآباد در شهر تهران انتخاب شدند. این انتخاب به دو دلیل زیر بود:

۱. به دلیل پایین بودن نسبی نرخ اجاره‌بهای واحدهای مسکونی در آن‌ها، می‌توانستند مقصد مناسبی برای مستأجران کم‌درآمد باشند که تحت فشارهای ناشی از اعیان شدن محله پیشین خود به دنبال مسکنی قابل استطاعت‌تر هستند.<sup>۶۳</sup>

۲. این محلات به دلیل نزدیکی به کانون‌های در حال توسعه چند سال اخیر در تهران، بیشتر امکان داشت که پذیرای طردشدگان از آن محله‌ها به سبب فشارهای اعیان‌سازی باشند. به این ترتیب در جستجوی مشارکت‌کنندگان مناسب برای انجام این پژوهش، علاوه بر لحاظ کردن پایین بودن نسبی نرخ اجاره‌بها، به مشاوران املاک در محلات کن، وردآورد و تهرانسر، به سبب مجاورت با منطقه ۲۲ شهرداری تهران، مراجعه شد. این منطقه محلی مستعد قطب گردشگری شناخته‌شده و چشم‌انداز آینده آن بر این اساس استوار شده است.<sup>۶۴</sup> به محلات بلورسازی و نوروزآباد نیز، به سبب مجاورت با محدوده‌هایی از بافت فرسوده شهر تهران، که با اقبال بیشتری از سوی سرمایه‌گذاران در حال نوسازی هستند، مانند محلات منطقه ۱۰ و ۱۱ مراجعه شد.<sup>۶۵</sup> همین گروه تعداد زیادی از کودکان تا سالمندان و از خانواده‌های عادی تا خانواده‌های تک‌سرپرست و زنان سرپرست خانوار را شامل می‌شد. برای حذف فاکتورهای کنترلی مثل مسائل خاص دوران کهن‌سالی و کودکی یا مسائل خاص زنان سرپرست خانوار، مصاحبه‌ها به افراد بزرگ‌سال (۲۲ تا ۶۰ سال) از خانواده‌های هسته‌ای (شامل زن و شوهر و فرزندان) محدود شدند.

فهرست اولیه تهیه‌شده از طریق مراجعه به دفاتر مشاوران املاک در دی‌ماه سال ۱۳۹۴ (زمان شروع مصاحبه‌ها)، شامل بیش از ۴۰ مستأجری بود که با دارا بودن شرایط یادشده، پیش از بازگشایی مدارس در اواخر شهریور ماه همان سال، تغییر مکان داده بودند. از این بین تعداد حاضر به شرکت در این مطالعه، با عنوان مصاحبه‌شوندگان اولیه، انتخاب شدند. از آنجا که در مصاحبه‌ها برای واکاوی تجربه زندگی در

سوی مصاحبه‌شوندگان در جدول «ت ۵» فهرست شده است. روش گردآوری داده‌ها مصاحبه و روش تحلیل داده‌ها تحلیل تماتیک<sup>۶۶</sup> (مضمونی/ درون‌مایه‌ای) بود. گردآوری داده‌ها عمدتاً از طریق مصاحبه عمیق نیمه‌ساختاریافته بوده و ناچاراً روش‌های دیگری نیز در طول مصاحبه و مشاهده به فراخور نیاز به کار گرفته شد. در این مطالعه سعی شد که کلیه موازین اخلاقی پژوهش مانند محرمانه نگه داشتن اطلاعات فردی مشارکت‌کنندگان و شفافیت فرایند کار رعایت گردد.

محل‌های در حال اعیان شدن، بر فهم تجربه مصاحبه‌شوندگان قبل، حین، و مدتی پس از تغییر مکان تمرکز می‌شد، از این رو مصاحبه‌ها به افرادی محدود شد که از تجربه جابه‌جایی ناشی از فشارهای اعیان‌سازی بیشتر از ۶ ماه دور نشده بودند. پس از شناسایی مصاحبه‌شوندگان اولیه، از آن‌ها برای شناسایی و انتخاب مصاحبه‌شوندگان بعدی، در بین آشنایان و همسایگان ایشان در محله پیشین (با شرایط مشابه)، تا رسیدن به اشباع نظری (در اینجا ۱۵ مورد) استفاده شد. مشخصات اظهارشده از

مشخصات مصاحبه‌شوندگان							نمرک‌کننده
مدت زمان سپری‌شده از نقل مکان	محل سکونت فعلی	مدت زمان سکونت در محله پیشین	محل سکونت پیشین	شغل	سن	جنسیت	
۵ ماه	کن (منطقه ۵)	۸ سال	شهرک راه‌آهن (منطقه ۲۲)	پرستار سالمندان	۲۸	زن	۱
۶ ماه	کن (منطقه ۵)	۷ سال	شهرک راه‌آهن (منطقه ۲۲)	راننده	۵۱	مرد	۲
۵ ماه	کن (منطقه ۵)	۱۲ سال	شهرک راه‌آهن (منطقه ۲۲)	کارمند	۴۲	مرد	۳
۶ ماه	کن (منطقه ۵)	۶ سال	آزادشهر (منطقه ۲۲)	کاسب	۴۵	مرد	۴
۶ ماه	وردآورد (منطقه ۲۱)	۱۰ سال	کوهک (منطقه ۲۲)	فروشنده	۳۲	زن	۵
۶ ماه	وردآورد (منطقه ۲۱)	۴ سال	کوی ارم (منطقه ۵)	دبیر دبیرستان	۴۰	مرد	۶
۵ ماه	تهرانسر (منطقه ۲۱)	۶ سال	کوی ارم (منطقه ۵)	کارمند	۵۶	مرد	۷
۶ ماه	تهرانسر (منطقه ۲۱)	۴ سال	کوی ارم (منطقه ۵)	منشی	۴۶	زن	۸
۶ ماه	تهرانسر (منطقه ۲۱)	۵ سال	اوین (منطقه ۱)	خیاط	۵۰	زن	۹
۶ ماه	فرحزاد (منطقه ۲)	۱۴ سال	اوین (منطقه ۱)	کارمند	۳۹	زن	۱۰
۵ ماه	فرحزاد (منطقه ۲)	۱۰ سال	اوین (منطقه ۱)	نقاش ساختمان	۳۹	مرد	۱۱
۶ ماه	بلورسازی (منطقه ۱۷)	۱۵ سال	نازی‌آباد (منطقه ۱۶)	کارمند	۴۸	زن	۱۲
۶ ماه	بلورسازی (منطقه ۱۷)	۴ سال	نازی‌آباد (منطقه ۱۶)	راننده	۵۳	مرد	۱۳
۴ ماه	نوروزآباد (منطقه ۱۸)	۵ سال	نازی‌آباد (منطقه ۱۶)	کابینت ساز	۴۸	مرد	۱۴
۵ ماه	نوروزآباد (منطقه ۱۸)	۴ سال	جوادیه (منطقه ۱۶)	کارگر منزل	۲۵	زن	۱۵

→ مراجعه حضوری به دفاتر مشاوران املاک فهرستی از محلات با پایین‌ترین نرخ اجاره‌بهای مسکن گردآوری شد.  
 ۶۴. مراجعه شود به وبسایت رسمی شهرداری منطقه ۲۲ تهران:  
<http://region22.tehran.ir/>  
 ۶۵. مراجعه شود به وبسایت رسمی سازمان نوسازی شهر تهران:  
<http://nosazi.tehran.ir/%D9%86%D9%85%D8%A7%DB%8C%D8%B4%D8%AE%D8%A8%D8%B1/tabid/64/ArticleId/36/-10-11.aspx>  
 تیتربخبر: بیشترین رشد نوسازی یافت فرسوده در مناطق ۱۰ و ۱۱ تهران بوده است.  
 66. Thematic Analysis

ت ۵. مشخصات اظهارشده از سوی مصاحبه‌شوندگان در زمان انجام مصاحبه‌ها، تدوین: نگارندگان.

بر اساس ماهیت استقرایی تحلیل تماتیک و تکنیک‌های رایج در آن، با مقوله‌بندی مشاهده‌ها و داده‌ها به جستجوی مفاهیم احتمالی پرداخته شد. در حین انجام مصاحبه‌ها به تدریج مراحل پیاده‌سازی متنی و استخراج مفاهیم مرتبط با پیامدهای اعیان‌سازی، در قالب «کدگذاری‌های اولیه» انجام شد. در مصاحبه با مشارکت‌کننده بعدی، با توجه به مفاهیم مستخرج از تحلیل‌ها و ابهامات موجود، مصاحبه هدایت شد و مسیر اشاره‌شده تا جایی که پیموده شد که دیگر مفاهیم جدیدی در مصاحبه‌ها ظهور نکردند. سپس تحلیل تماتیک با بازخوانی مکرر داده‌های متنی‌شده برای یافتن واحدهای معنایی تکرار شده، مرتبط با موضوع مطالعه، ادامه یافت.

در طی مراحل انجام تحلیل تماتیک داده‌ها، تلاش بر این بود تا طبق سنت توصیه‌شده در این روش<sup>۶۷</sup>، برای استخراج کدها، مکرراً به داده‌های خام (متن مصاحبه‌ها) مراجعه شود و به داده‌های تلخیص‌شده اتکا نشود. گام بعدی «طبقه‌بندی کدها»<sup>۶۸</sup> تحت عنوان «درون‌مایه‌ها»<sup>۶۹</sup> بود تا در گام نهایی این درون‌مایه‌های فرعی، با توجه به نکات مشترک، در قالب چند «درون‌مایه هسته‌ای»<sup>۷۰</sup> طبقه‌بندی شوند و پیامدهای اصلی اعیان‌سازی در جامعه آماری مورد بررسی در بافتار شهر تهران را باز نمایند.

### ۳.۷. تحلیل یافته‌ها

در جامعه آماری مشارکت‌کننده در این تحقیق عواملی که منجر به ترک محله پیشین از سوی آن‌ها شده بود به شرح زیر روایت شدند:

- بالا رفتن هزینه زندگی (اجاره‌بهای واحد مسکونی، هزینه حمل‌ونقل، میوه و تره بار، و...) بیش از استطاعت متوسط اهالی محله،
- حذف تدریجی امکان خرید روزانه به سبب اعیان شدن کسب‌وکارهای محلی،
- تبدیل شدن محله به یک کارگاه ساختمانی بزرگ به سبب

67. G. Guest & K.M. MacQueen & E.E. Namey, *Applied Thematic Analysis*, p. 15.  
 68. Code Categorization  
 69. Themes  
 70. Core themes

حجم بالای ساخت‌وسازهای جدید،  
 - رفتن همسایگان قدیمی و احساس غربت در میان همسایگان جدید،  
 - «باکلاس شدن» رستوران‌ها و مغازه‌ها، به طوری که دیگر برای اغلب ساکنان محله قابل استفاده نیستند،  
 - بالا رفتن سطح توقعات فرزندان و داشتن درخواست‌های فراتر از وسع اقتصادی خانواده،  
 - دور از دسترس‌تر شدن امکان خرید خانه به علت افزایش قیمت‌ها،

- جو رقابت و تشدید چشم و هم‌چشمی در محله.  
 فشارهایی از این قبیل دلایل مشارکت‌کنندگان در مطالعه پیش رو بود که منجر به اجبار و یا تمایل آن‌ها به تغییر مکان شده بود. پیامدهای ناخوشایند اصلی اعیان‌سازی در جامعه آماری مورد بررسی در این مطالعه در قالب درون‌مایه‌های هسته‌ای و کدهای طبقه‌بندی‌شده تحت درون‌مایه‌های جزئی‌تر در جدول «ت ۶» ارائه شده است.

با تحلیل درون‌مایه‌های استخراج‌شده از تجربه اعیان‌سازی از سوی مستأجران تهرانی شرکت‌کننده در این مطالعه، علاوه بر صدمات ناشی از اعیان‌سازی که متوجه رابطه آن‌ها با جسم و روان خود شده بود، رابطه فرد با محیط (دیگران و کالبد) نیز محمل تجربیات ناخوشایند بسیاری تشخیص داده شد که مشارکت‌کنندگان در این مطالعه داشتند.

می‌توان گفت بخشی از هویت فردی مستأجران که مطالعه در ارتباط آن‌ها با مکان و در بستر زمان تعریف و تبیین شده بود، در خصوص بیشترین میزان این آسیب‌ها شناخته شد. «بحران در بر ساخت هویت، تهدید سلامت، افزایش انزوا، بحران در دلبستگی به مکان و بر ساخت خاطر، و همچنین تغییر ارزش‌های اخلاقی اجتماع» درون‌مایه‌های اصلی در روایت شرکت‌کنندگان در این مطالعه، از تجربه پیامدهای اعیان‌سازی معرفی می‌شوند.



در جامعه آماری این مطالعه، احساس گم‌گشتگی، بی‌تفاوتی و تلاش برای فراموش کردن خاطرات، سطوح مختلفی از بحران در برساخت هویت را آشکار می‌کند. آن‌ها در رابطه خود با مکان پیشین، در استخدام فرایندهای مادی و بین‌الذهانی بازتولید هویت قرار داشتند، چه هویت شخصی خودشان و چه هویت مکان. این برساخت تدریجی و دائمی هویت، آن‌ها را برای خویشتن و جامعه و به همان شکل دیگران و جامعه را برای آن‌ها شناسا کرده بود. به عبارتی ایشان بخشی از کیستی

خود را که برون‌داد آگاهی، فهم، باورها، و انتظاراتشان بود و به تدریج شکل گرفته بود به مکان زندگی خود گره زده بودند و گویی مکان‌های زندگی شده «گذشته مکانی» و مکان‌هایی که به آن‌ها دلبستگی داشتند، تکه‌هایی از «خود» آن‌ها را تشکیل داده بود که اینک گم شده بودند.

سلامت اجتماعی مصاحبه‌شوندگان با حذف نشاط و رضایتی که در پی معاشرت و تعامل با همسایگان پیشین داشتند، در بازه انجام این مطالعه دچار بحران شده بود. از نشانه‌های وجود

ت ۶ ابعاد ناخوشایند اصلی پیامدهای اعیان‌سازی در جامعه آماری مورد بررسی در این مطالعه، تدوین: نگارندگان.

درون‌مایه‌های هسته‌ای	درون‌مایه‌ها	کدها
بحران در رابطه فرد با خویشتن	بحران در برساخت هویت	- شکایت از احساس سردی و بی‌تفاوتی در خود و اعضای خانواده
	تهدید سلامت	- اضطراب ناشی از آینده و ترس از اجبار به تغییر مکان در بازه زمانی کوتاه - احساس بازنده بودن ناشی از اجبار به تغییر مکان به محله و منزلی با کیفیت پایین‌تر - احساس ناکارآمدی در خود با توجه به مالک نبودن چهاردیواری اختیاری
بحران در رابطه فرد با محیط	افزایش انزوا	- دشوار شدن دیدار همسایگان و آشنایان ساکن محله پیشین به سبب دور شدن مسافت - بی‌میلی و ترس نسبت به ایجاد رابطه دوستانه با همسایگان در محله جدید - کاهش تمایل به مشارکت در رویدادهای محلی - قطع رابطه با نهادهای انسجام‌بخش محلی مثل محافل دوستانه و مساجد
	بحران در دلبستگی به مکان و برساخت خاطره	- فقدان حس تعلق به مکان و احساس آوارگی و بی‌مکان بودن - احساس غربت در محله جدید - بی‌توجهی نسبت به کیفیت عرصه عمومی محله - کاستن از حضور در مکان‌های عمومی - ضعف یا فقدان حس تعلق نسبت به محله
تغییر ارزش‌های اخلاقی اجتماع		- بهانه‌تراشی دروغین موجه برای اخراج مستأجر - کم‌رنج شدن چتر حمایتی سنتی همسایگی در فرهنگ ایرانی - بلاتکلیفی و گسست در روابط همسایگی و دوستی - رشد حسادت اجتماعی و افزایش تنفر از اقشار مرفه‌تر جامعه - تسهیل کج‌روی به سبب گمنامی - رواج کینه‌توزی و حس انتقام‌جویی

بحران در سلامت اجتماعی این افراد تضعیف توان انطباق آن‌ها با تغییرات شرایط اجتماعی اخیرشان بود. این ضعف در قالب انزوا گزیدن، تلاش نکردن برای برقراری پیوستگی‌های سالم اجتماعی و حتی تمایلاتی از سوی برخی از ایشان برای پیوستن به گروه‌های معاشرت‌های ناسالم جنسی و مصرف مواد مخدر در محله جدید مشاهده شد. عاملیت اجتماعی و کنش‌های آن‌ها با محیط، در بستر زمان، آن محتوای اجتماعی و فرهنگی‌ای را صورت‌بندی کرده بود که بخشی از هویت فردی و مکانی ایشان را در تعاملی مداوم تعریف و بازتعریف می‌کرد. پس وقتی بخش بزرگی از هویت مشارکت‌کنندگان در این مطالعه که وابسته به مکان شکل گرفته بود، با وقوع اعیان‌سازی مورد تهدید واقع شد، دور از انتظار نبود که در معرض تهدید سلامت در ابعاد مختلف<sup>۷۱</sup> واقع شوند.

– نتیجه ملموس‌تر وجود بحران در «رابطه مصاحبه‌شوندگان با خویشتن» در مشکلات ایجادشده اخیر در خصوص سلامت جسمانی مشهود بود. از سویی، بی‌ثباتی شرایط زندگی تحمیل‌شده باعث شده بود که به دلایلی (از دور شدن از پزشک خانواده گرفته تا کسری بودجه) پایش سلامت اعضای خانواده با مشکل مواجه شود و از سوی دیگر، بعد تحمیلی و ناخواسته جابه‌جایی، با القای حس بازنده بودن و سرخوردگی، اعضای خانواده را دچار سطوحی از اضطراب کرده بود. اغلب آن‌ها به سبب تغییرات وضعیت سلامت عمومی خود و اعضای خانواده در یک سال گذشته نگران بودند. حتی برخی به درگیری با چالش‌هایی مثل ضربان نامنظم قلب، اضافه وزن، افزایش فشار خون، سوء تغذیه و سه مورد نیز به پناه بردن یکی از اعضای خانواده به دخانیات و مواد مخدر در اثر فشارهای اخیر اشاره کردند.

– در حوزه رابطه مصاحبه‌شوندگان با محیط، در اثر جابه‌جایی تحمیل‌شده، عده‌ای از شبکه اعتماد پیرامون خود به شکل فیزیکی دور شده بودند و بسته به گستردگی شعاع این شبکه،

از تبادلات و مراودات فی مابین آن‌ها و گروه‌های اجتماعی خاستگاهشان کاسته شده بود. دیدار و تعامل با همسایگان و آشنایان ساکن محله پیشین، با دور شدن مسافت دشوار شده بود و این اختلال در شبکه‌های پیوندهای دوستانه و روابط اجتماعی نهادینه‌شده اکثریت مصاحبه‌شوندگان را به سمت احساس تنهایی و انزوا سوق داده بود. این شرایط نیز خود زمینه‌ساز مشکلات جسمی و روحی عدیده‌ای شده بود. این پیامد دور از ذهن نبود، چرا که روابط انسان و محیط، به شکل نمادین و غیر رسمی، بخشی از اوراق هویتی هر شهروند است و در صورت مفقود شدن، مانند آنچه در مطالعه پیش رو مشاهده شد، پیامدهایی به‌همراه خواهد داشت.

– این مطالعه نشان داد که کالبد مکان پیشین برای مصاحبه‌شوندگان، به مثابه تجلی مادی هویت برساخته آن‌ها، لنگرگاه احساس تعلق و دلبستگی به مکان بود. «بستگی یافتن»، این خصیصه‌ای که نه تنها در انسان و حیوان که در نباتات نیز مشهود است، در نبود فرصت لازم برای آشنایی و دلبستن به محله جدید، به سبب خانه بدوشی دائمی، مورد تهدید جدی واقع شده بود، چرا که تعلق داشتن یا تعلق یافتن که از کارکردهای برساخت جمعی هویت است، در گذر زمان و به تدریج شکل خواهد گرفت. به این معنی، در واقع مکان زندگی پیشین ایشان، به واسطه کیفیت‌های منحصر به فرد خود، احساسات و معانی‌ای که در ذهن بیدار می‌کرد و قدمت و ریشه‌ای که در خاطره آن‌ها داشت و حتی حس غرور نسبت به آن، برای ایشان هویت‌بخش بود، و از این رهگذر خود مکان نیز هویت می‌یافت. سرکوب میل به تجربه و لذت بردن از محیط، به سبب ترس از اینکه تغییرات به‌زودی منجر به رانده شدن مجدد از محله جدید شود، فرایند سازنده و هم‌افزای دلبستگی اغلب شرکت‌کنندگان در مطالعه به مکان را دچار سطوحی از اختلال کرده بود. این بحران در دلبستگی به مکان به صورت فقدان حس تعلق به مکان و به دنبال آن احساس آوارگی، بی‌مکانی و غربت، و

۷۱. امروزه سلامت تنها به تقسیم‌بندی جسمانی و روانی محدود نمی‌شود؛ بلکه ابعادی از سلامت جسمانی، اجتماعی، عاطفی، هیجانی، عقلی، و معنوی گرفته تا زیست‌محیطی و حتی شغلی برای آن برشمردند. مطالعه بیشتر در سایت سازمان جهانی بهداشت:

<http://www.who.int/entity/management/general/self/Are%20You%20Balancing%20the%207%20Dimensions%20of%20Wellness.doc?ua=1>



همچنین بی تفاوتی نسبت به کیفیت عرصه عمومی محله جدید نمود یافته بود.

- حس بازنده بودن و ناکارآمدی از دیگر پیامدهای ایجادشده در تجربه اعیان‌سازی در جامعه آماری مورد بررسی بود که تا حدودی به کارکرد چندگانه مسکن (از گونه‌ای پس‌انداز گرفته تا اهمیت ذهنی مالک بودن) نزد ایشان بازمی‌گشت. این مسئله یکی از تفاوت‌های دریافت جامعه آماری این تحقیق از فشارهای اعیان‌سازی با دستاوردهای مطالعات غربی را رقم می‌زد که می‌توان آن را معطوف به تفاوت‌های فرهنگی در حوزه تلقی از مفهوم مسکن در فرهنگ ایرانی دانست. شایان ذکر است که سنت اجاره‌نشینی در ایران ماهیتاً با بازه‌های کوتاه‌مدت اجاره و ضعیف بودن سازوکارهای حمایت از مستأجر همراه است و در شرایط اعیان‌سازی، این موقعیت شکننده برای مستأجران بیش از پیش بی‌ثبات شده بود. مسکن نزد جامعه آماری این مطالعه، نه فقط برای رفع نیاز، بلکه برای مبادله، پس‌انداز، و البته نمایش منزلت و همچنین حس رضایتمندی از کارآمدی خود و عزت نفس، کاربرد داشت و قسمت قابل توجهی از قضاوت آن‌ها از خود و پیرامون دیگران، از مجرای کمیت و کیفیت مسکن، محله آن، و جایگاه این محله در چارچوب عرفی ارزش‌دهی به محلات شهر و ساکنان آن‌ها در ذهن این اشخاص بازمی‌گشت. اعیان‌سازی با کاهش امکان تملک یک واحد مسکونی برای مستأجران باعث می‌شود که احساس کنند اقشار توانمند خریدار سبک زندگی دلخواه خود هستند و آن‌ها، در جایگاه فقرا، مشتری پس‌مانده‌های سفره‌ای شده‌اند که بر سر جهان تعلقات و داشته‌های خودشان گسترده شده بود و ایشان را مجبور کرده بود یا به سهمی در حاشیه راضی شوند یا معرکه را ترک گویند و با فروکاستن از توقعاتشان به ناکجای شهر تبعید شوند. این کاهش خودباوری باعث شده بود که سلامت عاطفی و هیجانی ایشان مورد تهدید واقع شود. مصاحبه‌شوندگان شکایت می‌کردند که خودشان و سایر اعضای خانواده پرخاشگرتر شده‌اند و کمتر

احساس شادی می‌کنند و توانایی برقراری روابط صمیمانه و بیان متعادل احساسات و هیجانات آن‌ها تحت تأثیر مجموعه شرایط پیش‌آمده افول کرده است.

- از دیگر پیامدهای اعیان‌سازی که به حیطه تعبیر «من از دیگری» و تأثیر متقابل و مواجهه این دو مفهوم در حیات اجتماعی مصاحبه‌شوندگان بازمی‌گشت، مقوله «فرصت گمنامی»<sup>۳۳</sup> بود. گرایش‌ها و آمال این افراد در متن شبکه‌های اجتماعی متشکل از تعلق‌ها و هنجارهای مشترک از پیش تنظیم شده و در قید آمده بود، تا اینکه فرصت گمنامی در فرایند ترک شبکه‌آشنایی‌ها و روابط اجتماعی دیرین فراهم شد. برای عده‌ای از مصاحبه‌شوندگان کم‌رنگ شدن حمایتگری جامعه همسایگی پیشین با آسیب‌هایی همراه بود. گذشته از خلاء عاطفی ایجادشده از این رهگذر و رشد فردگرایی، «گمنامی» از نقش نظارتی بیرونی غیر رسمی (آشنایان و همسایگان) کاست و با حذف کارکردهای مراقبتی و مشارکتی جامعه‌آشنایی همسایگی، دو روی مثبت (رهایی از قضاوت‌ها و دخالت‌های بی‌جا) و منفی (فرصت سوق یافتن فرد به سمت کج‌روی‌های اخلاقی و اجتماعی) را برای جامعه آماری این مطالعه به‌همراه داشت.

- در مکانیزمی‌دیگر، بی‌ثباتی پیوندهای محلی ناشی از جابه‌جایی‌های پی‌درپی و یا تحولات سریع بافت جمعیتی محله در کنار فشارهای اقتصادی، علاوه بر استرس‌زا بودن، بر پتانسیل تمایل به کج‌روی نیز افزوده بود. ترس از طرد شدن و از دست دادن مزایای حاصل از اعتماد متقابل بین فرد و شبکه روابط وی، که از مزایای غنای سرمایه‌های اجتماعی محسوب می‌شود، عامل بازدارنده‌ای برای ارتکاب رفتارهای کج‌روانه بود. در بازه زمانی انجام این مطالعه، پذیرفته شدن و جذب مجدد مستأجران در شبکه‌های اجتماعی جدید، آشنایی آن‌ها با هنجارهای ارتباط متقابل، وفاق بر سر ارزش‌ها و عرفیات حاکم بر وجدان جمعی محیط جدید، و بهره‌مندی از اعتماد ناشی از پابندی به آن‌ها

هنوز شکل نگرفته بود. در چنین شرایطی که کارایی کنترلی وجدان جمعی بر افراد جامعه تضعیف شده بود، تعارض بین آمال فردی و مصالح جامعه پیامدهای آنومیک به همراه داشت که بسته به «آستانه اخلاقی»<sup>۷۳</sup> هر فرد، برخی را به تمایل به کج‌روی‌هایی سوق داده بود.

در جریان اعیان شدن محله، تصویری که مستأجران از خود داشتند، با مشاهده اینکه جامعه با بی‌عدالتی، بی‌اعتنایی و بدون احساس مسئولیت نسبت به آنها، با آنها وارد تعامل شده بود، تحت تأثیر منفی قرار گرفته بود. در این مطالعه مشاهده شد که تغییر ارزش‌های اخلاقی اجتماع از رعایت انصاف و اهمیت صمیمیت همسایگی به سودگرایی و سودمحوری، چالش دیگر ایجادشده در بستر اعیان‌سازی بود. گویی در رقابتی بر سر تصاحب مکان بهتر، محیط و مناسبات شکل‌دهنده به آن در جامعه، که گذشته از شیوه‌های تولید متأثر از آرمان‌های اخلاقی و فرهنگی جامعه است، دچار عوارض تغییر در تعریف ارزش‌ها شده بود.

## ۸. نتیجه‌گیری

اعیان‌سازی یا هر ترجمان دیگری که برای مفهوم «Gentrification» قایل شده باشیم، یک رویکرد یا برنامه عمل رسمی در ادبیات حوزه مسائل شهری و اجتماعی نیست؛ بلکه اغلب یکی از عوارض جانبی منفی مجموعه سیاست‌های شهری برای توسعه و نوسازی به‌شمار آمده است. این مطالعه انجام شد تا بفهمیم آنگاه که سیاست‌ها و طرح‌های شهری منجر به جدا شدن عده‌ای از محله و روابط همسایگی پیشین می‌شوند، چه پیامدهایی متوجه ایشان خواهد بود و انس مجدد به محله جدید همواره به‌سرعت و بدون تنش انجام می‌شود یا می‌تواند دوره‌ای بحرانی بر زندگی افراد تحمیل کند؟ این پژوهش، با تحلیل تماتیک داده‌های حاصل‌شده،

اعیان‌سازی را برای گروه مورد مطالعه محرکی تنش‌زا گزارش می‌کند. علاوه بر اینکه سطوحی از اختلال در سلامتی ایشان (در ابعاد گوناگون) مشهود بود، از مهرانگیزی مکان گرفته تا مقوله‌هایی مانند کنترل‌های رسمی و غیر رسمی نهاد محله بر ساکنانش، همگی در مواجهه با اعیان‌سازی به چالش رسیده بودند. از نتایج مصاحبه‌ها در این پژوهش می‌توان این‌گونه نتیجه گرفت که حفظ سلامت جسمی، عاطفی، و اجتماعی، تلاش برای تکوین حس تعلق و نهادینه شدن منش شهروندی در ساکنان یک شهر نیاز به برقراری پیوند مستحکم و طولانی‌مدت بین فرد و شهر در مقیاس‌های محلی و شهری دارد و شهروند شدن از مسیر تحکیم ارتباط عاطفی شخص در گذر زمان با شهر و محله تثبیت خواهد شد. تأثیرات حس تعلق نسبت به محله و جامعه محلی متقابلاً بر شهر و شهروندان رهاوردهای بسیاری در بردارد که، با بروز اعیان‌سازی و به دنبال آن جابه‌جایی‌های ناخواسته، مشارکت‌کنندگان در این مطالعه از یک سو و شهر از سوی دیگر، از رهاوردهای این احساس تعلق بی‌بهره مانده‌اند. از آنجا که کاهش نابرابری، عدالت در توزیع کیفیت‌های محیطی، همه‌شمولی در حق برخورداری از شهر، ارتقای دل‌بستگی‌های جمعی، نهادینه شدن مشارکت‌ها در ساختارهای تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، شفافیت تعریف از حقوق شهروندی، وجود اعتماد متقابل در بین افراد جامعه، زندگی شهری متعالی با هدایت نیروهای اجتماعی در مسیر کارا و مثمر، همه و همه ممکن است با اعیان‌سازی در معرض تهدید واقع شوند، شایسته است که سیاست‌های شهری در مقام تحقق، هستی‌ای همساز با نیازهای شهروندان داشته باشد و اعتلایی همه‌شمول را برای جامعه به ارمغان آورد. برای دستیابی به این مهم توجه به عدالت اجتماعی باید در طرح‌های شهرسازی یکی از مهم‌ترین ارکان تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی باشد.

- Atkinson, R. *Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-base in the Context of the New Urban Agenda*, ESRC Centre for Neighbourhood Research, Paper No. 5 (2002), Available at: [http://www.urbancenter.utoronto.ca/pdfs/curp/CNR\\_Gentrification-Help-or-.pdf](http://www.urbancenter.utoronto.ca/pdfs/curp/CNR_Gentrification-Help-or-.pdf), Last access: 21/06/2017
- Byrne, J.P. "Two Cheers for Gentrification", in *Howard Law Journal*, Vol. 46, No. 3 (2003), pp. 405-432, Available at: <http://scholarship.law.georgetown.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1936&context=facpub>, Last access: 21/06/2017
- Clark, E. "The Order and Simplicity of Gentrification: a Political Challenge", in *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, Eds. R. Atkinson & G. Bridge. London: Routledge, 2005, pp. 256-264.
- Čaldarović, O. & J. Šarinić. "First Signs of Gentrification? Urban Regeneration in the Transitional Society: the Case of Croatia", in *Sociologija i prostor: časopis za istraživanje prostornoga i sociokulturnog razvoja*, Vol. 46, No. (3/4 (181/182)) (2008), pp. 369-381, Available at: [http://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id\\_clanak\\_jezik=50547](http://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=50547), Last access: 21/06/2017.
- Davidson, M. & L. Lees. "New-build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance", in *Environment and Planning*, Vol. A, No. 37 (2005), pp. 1165 – 1190, Available at: <http://wordpress.clarku.edu/mdavidson/files/2011/04/Davidson-and-Lees-2005-New-Build-Gentrification.pdf>, Last access: 21/06/2017.
- Davidson, M. & L. Lees. "New-build Gentrification: its Histories, Trajectories, and Critical Geographies", in *Population, Space and Place*, Vol. 16, No. 5 (2010), pp. 395-411, Available at: <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/psp.584/abstract>, Last access: 21/06/2017.
- Davidson, M. "Spoiled Mixture: Where Does State-led 'Positive' Gentrification End?", in *Urban Studies*, Vol. 45, No. 12 (2008), pp. 2385-2405, Available at: <http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0042098008097105>, Last access: 21/06/2017.
- Degen, M. "Urban Regeneration and Resistance of Place: Foregrounding Time and Experience", in *Space and Culture*, Vol 20, No. 2 (2017), pp. 141-155. Available at: <http://journals.sagepub.com/doi/10.1177/1206331217697136>, Last access: 05/10/2017
- Duany, A. "Three Cheers for Gentrification", in *American Enterprise Magazine*, April/May (2001), pp. 36-39, Available at: <https://www.mckinneytexas.org/DocumentCenter/View/1350>, Last access: 21/06/2017
- Glass, R. "Introduction: Aspects of Change", in *London: Aspects of Change*. ed. Centre for Urban Studies. London: MacGibbon and Kee, 1964. pp. xiii-xlii.
- Gotham, K.F. "Tourism Gentrification: The Case of New Orleans'Vieux Carre (French Quarter)", in *Urban Studies*, Vol. 42, No. 7 (2005), pp.1099-1121, Available at: <http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1080/00420980500120881>, Last access: 21/06/2017
- Guest, G. & K.M., MacQueen, & E.E. Namey. *Applied Thematic Analysis*. Thousand Oaks, CA: Sage, 2012.
- Hackworth, J. & N. Smith. "The Changing State of Gentrification", in *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 22, (2001), pp.464-477, Available at: <https://pdfs.semanticscholar.org/604e/33a19d24fbd8a02a3544da27fe5ac73605d7.pdf>, Last access: 21/06/2017.
- Hackworth, J. "Post Recession Gentrification in New York City", in *Urban Affairs Review*, Vol. 37, No. 6 (2002), pp. 815- 843, Available at: <http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/107874037006003?journalCode=uarb>, Last access: 21/06/2017.
- Lang, M.E. *Gentrification Amid Urban Decline: Strategies for America's older Cities*. Cambridge: Ballinger, 1982.
- Ley, D. "Inner City Revitalization in Canada: A Vancouver Case Study", in *Canadian Geographer*, Vol. 25 (1981), pp. 124-148.
- Ley, D. "Gentrification and the Politics of the New Middle Class", in *Environment and Planning D, Society and Space* 12, 1994, pp. 53-74, Available at: <http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1068/d120053>, Last access: 21/06/2017.
- Palen, J. & B. London. *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*, Albany, NY: State University of New York Press, 1984.

Marcuse, P. "Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City", in *Journal of Urban and Contemporary Law*, No. 28 (1985), pp. 195-240, Available at: [http://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1396&context=law\\_urbanlaw](http://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1396&context=law_urbanlaw), Last access: 21/06/2017.

Schaffer, R. & N. Smith. "The Gentrification of Harlem?", in *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 76, No. 3 (1986), pp. 347-365, Available at: <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1467-8306.1986.tb00124.x/abstract>, Last access: 21/06/2017.

Slater, T. "Missing Marcuse: on Gentrification and Displacement", in *City*, Vol.13, No. (2-3) (2009), pp. 292- 311, Available at: <http://www.geos.ed.ac.uk/homes/tslater/missingmarcuse.pdf>, Last access: 21/06/2017.

Smith, N. & P. Williams. *Gentrification of the City*, London: Allen and Unwin, 1986.

Smith, N. "Gentrification / Generalized: from Local Anomaly to Urban 'Regeneration' as Global Urban Strategy", in *Frontiers of Capital: Ethnographic Reflections on the New Economy*. eds. M. Fisher & G. Downey. Durham: Duke University Press, 2006, pp. 191-208.

\_\_\_\_\_. "Gentrification, the Frontier, and the Restructuring of Urban Space", in *Gentrification of the City*, eds. N. Smith & P. Williams, London: Allen and Unwin, 1986, pp. 15-34, Available at: [http://rohcavmaintenant.free.fr/USB%20KEY%20Fahriye/k%C4%B1tap%20Neil%20Smith\\_\\_The\\_New\\_Urban\\_Frontier\\_\\_Gentrification\\_and\\_the\\_Revanchist\\_City.pdf](http://rohcavmaintenant.free.fr/USB%20KEY%20Fahriye/k%C4%B1tap%20Neil%20Smith__The_New_Urban_Frontier__Gentrification_and_the_Revanchist_City.pdf), Last access: 21/06/2017.

\_\_\_\_\_. "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy", in *Antipode*, Vol.34, No.3 (2002), pp. 427-450, Available at: <https://www.scribd.com/document/322308359/New-Globalism-Newurbanism->

وبسایت رسمی سازمان نوسازی شهر تهران:

<http://nosazi.tehran.ir/%D9%86%D9%85%D8%A7%D8%B4%D8%AE%D8%A8%D8%B1/tabid/64/ArticleId/36/-10-11.aspx>

وبسایت رسمی شهرداری منطقه ۲۲ تهران:

<http://region22.tehran.ir/>

Gentrification-as-Global-Urban-Strategy-Neil-Smith, Last access: 21/06/2017

\_\_\_\_\_. "The Regeneration Railway Journey", in *Mute Magazine*, 2011, 23rd March. Available at: <http://www.metamute.org/editorial/articles/regeneration-railway-journey>, Last access: 21/06/2017.

\_\_\_\_\_. "Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People", in *Journal of the American Planning Association*, Vol.45, No. 4 (1979), pp. 538-548, Available at: <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944367908977002?journalCode=rjpa20>, Last access: 21/06/2017.

Sullivan, D.M. "Reassessing Gentrification: Measuring Residents' Opinions Using Survey Data", in *Urban Affairs Review*, Sage Publications, Vol. 42, No.4 (2007), pp. 583-592, Available at: <http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/1078087406295828>, Last access: 21/06/2017.

Sumka, H. "Federal Antidisplacement Policy in a Context of Urban Decline", in *Back to the City: Issues in Neighborhood Renovation*. eds. S. Bradway Laska & D. Spain. New York: Pergamon Press, 1980, pp. 269-278.

Uzun, C.N. "The Impact of Urban Renewal and Gentrification on Urban Fabric: Three Cases in Turkey", in *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 94, No. 3 (2003), pp. 363-375, Available at: [https://www.academia.edu/27727509/The\\_impact\\_of\\_urban\\_renewal\\_and\\_gentrification\\_on\\_urban\\_fabric\\_three\\_cases\\_in\\_Turkey](https://www.academia.edu/27727509/The_impact_of_urban_renewal_and_gentrification_on_urban_fabric_three_cases_in_Turkey), Last access: 21/06/2017

Vigdor, J.L. "Is Urban Decay Bad? Is Urban Revitalization Bad too?", in *Journal of Urban Economics*, Vol. 68, No. 3 (2010), pp. 277-289.

Zukin, S. "Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core", in *Annual Review of Sociology*, Vol.13 (1987), pp. 129-147.

سایت سازمان جهانی بهداشت:

<http://www.who.int/entity/management/general/self/Are%20You%20Balancing%20the%207%20Dimensions%20of%20Wellness.doc?ua=1>