

This file has been cleaned of potential threats.

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.

Spatial analysis of gentrification and its driving forces in district 10 neighborhoods of Tehran

Fatemehsadat Haji Seyed Aboutorabi 

PhD Candidate in Urban Planning, Department of Urban and Regional Planning and Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Vahide Ebrahimnia 

Assistant Professor, Department of Urban and Regional Planning and Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran (Corresponding Author)

E-Mail: v_ebrahimnia@sbu.ac.ir

Sahar Nedae Tousi 

Associate Professor, Department of Urban and Regional Planning and Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Abstract

Urban regeneration of deteriorated and aging neighborhoods, undertaken with the objectives of improving urban services, enhancing infrastructure, and reconstructing the physical and spatial fabric of local areas, can simultaneously generate both positive developmental outcomes and unintended socio-spatial consequences. Although such projects are designed to revitalize declining urban environments, increases the quality of life, and stimulate public and private investment, they often produce significant side effects, including rising housing prices and rents, increasing costs of goods and services, and the gradual decline of affordability for vulnerable social groups. The cumulative result of these processes is the phenomenon of gentrification—a complex and multidimensional social and spatial transformation that displaces lower-income households and replaces them with middle- and upper-income groups, thereby reshaping the social composition, economic dynamics, and physical structure of neighborhoods.

This study specifically investigates the spatial patterns of gentrification in District 10 of Tehran and aims to identify the key driving forces shaping and sustaining it. To achieve this objective, a two-stage mixed-method methodological framework was adopted.

In the first stage, District 10—identified based on 2021 spatial data from the Tehran Municipality's Information and Communication Technology Organization as one of the districts with the highest proportion of urban regeneration relative to its total area—was selected for detailed neighborhood-level analysis. Quantitative spatial analysis and the ELECTRE multi-criteria decision-making method were applied to identify neighborhoods exhibiting the most prominent indicators of gentrification across social, economic, and physical dimensions.

At this stage, a conceptual model guided the analytical process. Drawing on theoretical literature, this model conceptualizes gentrification as the outcome of interactions among neighborhood deterioration, public-sector interventions, and housing market dynamics. According to the model, the physical decay of inefficient neighborhoods compels public authorities to intervene to improve infrastructure and urban quality. However, when such interventions occur without simultaneous enhancement of the livelihood and economic capacity of low-income residents, they exert pressure on both the supply and demand sides of the housing market. On the supply side, long-term residents—whose land or properties have gained higher value after regeneration—tend to sell their assets to capitalize on increased property values. On the demand side, wealthier groups, particularly the new middle class seeking to reside in centrally located areas with upgraded infrastructure and

convenient access to urban networks, are drawn into these neighborhoods. The interaction of these forces—reinforced by municipal incentive policies and market-oriented approaches—results in physical renewal without social equity, ultimately driving the process of gentrification.

The quantitative results revealed that the most and least pronounced signs of gentrification were observed in the Salsabil and Hashemi neighborhoods, respectively. To enhance the validity and reliability of the quantitative findings, systematic interviews and consultations were conducted with local informants possessing deep knowledge of neighborhood transformations. From an economic perspective, almost all informants confirmed significant increases in rent and housing prices in the Salsabil, Karun, Imam Khomeini, and Mortezaei neighborhoods compared to others in District 10. The main factors influencing this trend included favorable access to urban transportation networks, proximity to employment and service centers, and the construction of small housing units that have made these areas attractive to new population groups, particularly young couples and office employees. Although the available data and methods used in this study do not allow for a precise assessment of the economic status of all new residents, land prices—as a proxy for income level—indicate that, overall, newcomers are relatively more affluent. In terms of neighborhood security and social well-being, informants reported a moderate decline in street disputes and local conflicts, but no definitive evidence of structural change in crime levels was found.

In the second stage, qualitative research was conducted to interpret, contextualize, and deepen the understanding of the mechanisms driving gentrification in the selected neighborhoods. Semi-structured interviews were held with experienced experts from the Tehran Urban Regeneration Organization, urban planners from local development offices in District 10, and academic scholars specializing in urban renewal and socio-spatial dynamics. The qualitative data were systematically analyzed through thematic analysis using MAXQDA software, enabling the identification and categorization of forces influencing gentrification in the Salsabil, Imam Khomeini, Karun, and Mortezaei neighborhoods.

Findings from this stage indicate that the driving forces of gentrification operate across three interrelated analytical levels. At the macro level, urban regeneration and renewal policies in Tehran have been accompanied by increased housing demand, price escalation, and displacement of lower-income groups.

At the meso level, urban planning strategies, municipal policies, and institutional renewal programs implemented by local authorities directly affect the scope, direction, and pace of neighborhood transformation. Without due consideration of socio-economic factors, these have acted as catalysts of gentrification, leading to rising property values and an influx of new middle-class residents. At the micro level, neighborhood-specific factors such as social composition, household economic resilience, and accessibility to transportation and commercial networks shape the intensity and spatial patterns of gentrification.

The findings further demonstrate the combined role of supply and demand factors in accelerating the gentrification process. On the supply side, investment flows and market-oriented housing policies have driven property value growth and redevelopment; on the demand side, locational preferences of the new middle class and improved accessibility have intensified the process. In District 10, central location, relatively lower housing prices, and the feasibility of constructing small residential units have been the key drivers attracting new social groups. Incentive-based density bonuses, provision of financial facilities, and administrative ease in building permit issuance have reinforced a pattern of continuous and incremental regeneration. Additionally, the study identifies several structural characteristics unique to District 10 that distinguish its gentrification pattern from other urban cases—namely, a high proportion of indigenous homeowners, a well-organized street network, and strong inter-district connectivity—which together have shaped a distinctive pattern of investment attraction and population replacement.

Finally, it is recommended that future research, if supported by detailed data on population displacement, should examine the social and spatial impacts of gentrification at the neighborhood scale. Comparative analyses of conditions and influencing forces in other Tehran districts exhibiting signs of gentrification could further contribute to understanding the diverse and context-dependent manifestations of this phenomenon across the city.

Keywords: Urban renewal, gentrification, spatial analysis, driving forces, district 10 of Tehran

فصلنامه علمی نامه معماری و شهرسازی، ۱۸(۵۰)، ۳۳-۵۸


DOI: 10.30480/aup.2026.6014.2290

نوع مقاله: پژوهشی

تحلیل فضایی محله‌های منطقه ۱۰ شهر تهران از منظر پدیده اعیان‌سازی و نیروهای اثرگذار بر وقوع آن*

فاطمه سادات حاجی سید ابوترابی  ID

دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهیدبهشتی، تهران، ایران

وحیده ابراهیم‌نیا  IDاستادیار گروه برنامه‌ریزی و طراحی شهری و منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهیدبهشتی، تهران، ایران
(نویسنده مسئول)

Email: v_ebrahimmnia@sbu.ac.ir

سحر ندایی طوسی  ID

دانشیار گروه برنامه‌ریزی و طراحی شهری و منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهیدبهشتی، تهران، ایران

چکیده

نوسازی نواحی فرسوده می‌تواند موجب افزایش قیمت مسکن، هزینه‌های تأمین خدمات و خرید کالا و استطاعت‌ناپذیری محله برای برخی از ساکنان شود. پیامد این وضعیت، پدیده اعیان‌سازی است؛ شرایطی که موجب خروج ناگزیر جمعیت کم‌درآمد ساکن و جایگزین شدن با طبقات متوسط و بالای درآمدی می‌شود. هدف این پژوهش تحلیل فضایی محله‌های منطقه ۱۰ شهر تهران از منظر اعیان‌سازی و تبیین نیروهای اثرگذار بر وقوع آن است. فرایند روش‌شناسی مشتمل بر دو گام پیموده شد: نخست در سطح منطقه ۱۰ شهرداری تهران، که بر اساس داده‌های فضایی سال ۱۴۰۰ یکی از منطقه‌های دارای بیش‌ترین میزان نوسازی به نسبت مساحت کل منطقه است، برای بررسی در سطح محله انتخاب شد و با روش تصمیم‌گیری چندمعیاره اکثره محله‌هایی در این منطقه که بیش‌ترین نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی را دارند شناسایی شد. سپس اعتبار نتایج این تحلیل کمی با پرس‌وجو از مطلعین محلی مورد سنجش قرار گرفت. در گام دوم با استفاده از مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با کارشناسان سازمان نوسازی شهر تهران، کارشناسان دفتر توسعه محلی منطقه ۱۰ و اعضای هیئت علمی دارای تجربه در خصوص موضوع و روش تحلیل مضمون نیروهای اثرگذار بر وقوع اعیان‌سازی در محله‌های منتخب در مرحله نخست ردیابی و در سه سطح کلان (سیاست‌ها و اقدامات در سطح ملی)، میانی (سیاست‌ها و برنامه‌های شهری) و خرد (موارد خاص محدوده هدف) جمع‌بندی شد.

کلیدواژه‌ها: نوسازی شهری، اعیان‌سازی، تحلیل فضایی، نیروهای اثرگذار، منطقه ۱۰ تهران

* این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد فاطمه سادات حاجی سید با عنوان «تبیین نیروهای اثرگذار بر وقوع پدیده اعیان‌سازی در مناطق منتخب شهر تهران» است که با راهنمایی دکتر وحیده ابراهیم‌نیا و مشاوره دکتر سحر ندایی طوسی در دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی انجام شده است.

مقدمه

نوسازی باعث ارتقای کیفیت ساخت‌وساز و افزایش ایمنی محله‌ها و تأمین نیازها و خدمات محلی می‌شود و زمینه را برای جذب سرمایه‌گذاران فراهم می‌کند. این تغییرات افزایش قیمت زمین و مسکن و نیز انواع کالاها و خدمات ارائه‌شده در محله را به همراه دارد و می‌تواند باعث شود خانوارهایی که استطاعت پرداخت هزینه‌های بیش‌تر را ندارند، نتوانند خود را با وضعیت جدید وفق دهند. بسیاری از این ساکنان چاره‌ای جز ترک محل سکونت خود و مهاجرت به محدوده‌هایی با هزینه‌های پایین‌تر ندارند. این وضعیت معرف پدیدهٔ اعیان‌سازی^۱ است. این واژه نخستین بار در سال ۱۹۶۴ از سوی جامعه‌شناس انگلیسی، روث گلس^۲ مطرح شد. او در کتابی که در رابطه با مشاهدات خود در مورد طبقهٔ کارگر شهر لندن چاپ کرد به الگویی آزردهنده اشاره کرد که در محله‌های کارگرنشین، بسیاری از مردم ناچار شدند خانه‌هایشان را به دلیل عدم توانایی مالی بفروشند. تازه‌واردان ثروتمند خانه‌ها را خریداری کردند و وضعیت را در محله سامان بخشیدند. در نتیجهٔ این فرایند محله‌ای کارگرنشین به محله‌ای با طبقهٔ متوسط تبدیل شد. گلس این الگو را اعیان‌سازی نامید (O'Connor, 2018). اعیان‌سازی فرایندی پویا است که ویژگی‌های فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی محله‌ها را تغییر می‌دهد. این فرایند می‌تواند شرایط مادی و محیطی برخی از ساکنان را بهبود بخشد و پیامدهای منفی مانند افزایش جابه‌جایی مسکونی برای سایر اعضای جامعه و همچنین تغییر هویت محلهٔ پیشین را به همراه داشته باشد (Tran, 2018).

پیشینه پژوهش

وجه مشترک پژوهش‌هایی که در این زمینه در کشور انجام شده (شامل پژوهش در پایان‌نامه‌ها و رساله‌های دانشگاهی و پژوهش‌های انجام شدهٔ خارج از دانشگاه) شناسایی پیامدهای اعیان‌سازی در ارتباط با یک پروژهٔ شهری مشخص است (جدول ۱). پژوهش در این مقاله از این جهت که ابتدا به شناسایی محله‌های وقوع این پدیده و پس از آن به شناسایی نیروهای اثرگذار بر وقوع آن در محدودهٔ هدف می‌پردازد و همچنین روش پژوهش که تلفیقی از روش‌های کمی و کیفی است، نسبت به این پژوهش‌ها دارای نوآوری است.

جدول ۱. پیشینهٔ پژوهش

عنوان پژوهش	نتیجه
پایان‌نامهٔ کارشناسی ارشد: بررسی تأثیر سرمایه‌گذاری بر جابه‌جایی جمعیت در بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر رویکرد اعیان‌سازی (صفری و سعیدی‌منفرد، ۱۴۰۱)	ورود سرمایه و پروژه‌های تجاری به بافت‌های کم‌درآمد شهری، موجب جابه‌جایی اجباری ساکنان بومی و تغییر هویت اجتماعی محله می‌شود. این فرایند، هرچند به بهبود کالبد و افزایش ارزش زمین کمک کرده، اما ناعدالتی فضایی و تضعیف پیوندهای اجتماعی را نیز در پی داشته.
رسالهٔ دکتری: تحلیل نقش اعیان‌سازی بافت فرسودهٔ شهری بر تحولات هویتی ساکنان محلات قدیمی (مطالعهٔ موردی: بافت فرسودهٔ شهر زنجان) (خانمرادی، ۱۳۹۷)	بیش‌ترین تأثیر اعیان‌سازی در بعد اجتماعی و پس از آن بعد کالبدی مشاهده شده از جمله تغییر ساختار جمعیتی، افزایش قیمت زمین و املاک، ورود طبقات جدید اجتماعی، کاهش حس تعلق به مکان و مشارکت اجتماعی و تضعیف هویت فرهنگی محله است.
رسالهٔ دکتری: اعیان‌سازی یا فقیرسازی بافت؛ جستاری بر رویکرد جامع بازآفرینی محلات شهر (مورد پژوهی محلات خانی‌آباد و شهید خوب بخت شهر تهران) (آگاه‌منش، ۱۳۹۸)	ارتباط مستقیمی میان تشدید اقدامات بازآفرینی شهری، بالا رفتن تقاضا جهت سکونت، افزایش قیمت واحدهای مسکونی و آوارگی ساکنان قدیمی وجود دارد.

عنوان پژوهش	نتیجه
پایان‌نامه کارشناسی ارشد: بررسی تأثیر افزایش تراکم بی‌رویه ساختمانی بر جابه‌جایی جمعیت محله اوین و ارائه راهنمای طراحی شهری برای کاهش اثرات منفی (بهرامی، ۱۳۹۷)	ارائه راهنمای طراحی شهری برای به حداقل رساندن جابه‌جایی جمعیت و حفظ سرمایه اجتماعی محله‌ای
پایان‌نامه کارشناسی ارشد: فهم پیامدهای اعیان‌سازی به‌مثابه بخشی از تبعات طرح‌های شهری کاوش در تجربه اهالی محله چله‌خانه در جریان اجرای «طرح بازآفرینی شهر رشت» (تاج‌بخش، ۱۳۹۶)	در پی اقدامات طرح بازآفرینی، پدیده اعیان‌سازی و دل‌کندن از مکان اتفاق افتاده که باعث کاهش سرمایه اجتماعی محلی و اختلال در سلامت عاطفی شده است.
پایان‌نامه کارشناسی ارشد: تأثیر پروژه‌های بزرگ مقیاس تجاری شهری بر تمایل به برون‌راندگی فضایی - اجتماعی ساکنین پیرامونی (نمونه موردی پروژه مجد مشهد) (رستگار حسینی، ۱۳۹۵)	ایجاد دگرگونی‌های کالبدی و اجتماعی موجب برون‌راندگی فضایی - اجتماعی و تضعیف احساس تعلق مکانی آنان شده است. به‌عبارت دیگر، این‌گونه مداخلات بزرگ مقیاس زمینه‌ساز گسست اجتماعی و کاهش پیوندهای محلی در محلات مجاور می‌شوند.
ارزیابی طرح نواب (اعتماد، ۱۳۹۲)	مقایسه میزان رضایت ساکنان پیشین و فعلی با یکدیگر نشان می‌دهد که قبل از نوسازی روابط ساکنان نزدیک‌تر بوده و سرمایه اجتماعی بیش‌تری هم در قیاس با وضعیت کنونی نواب وجود داشته است.
واکاوی تبعات نوسازی بافت فرسوده از منظر اعیان‌سازی و ارائه رهنمون‌های پیشنهادی (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۳)	ضرورت سیاست‌گذاری چندسطحی و مشارکت‌محور در زمینه‌هایی چون تأمین مسکن استطاعت‌پذیر برای ساکنان، حفظ میراث فرهنگی محله و تقویت سازوکارهای مشارکتی در تصمیم‌گیری‌های نوسازی برای کنترل آثار اعیان‌سازی.

مبانی نظری

تدقیق مفهوم و تعاریف اعیان‌سازی

با وجود تعاریف متفاوتی که از اعیان‌سازی ارائه شده است، همه آن‌ها به مهاجرت ساکنان با درآمد بالاتر، تغییر جمعیت و بهبود کالبد محله‌های رو به زوال اشاره دارند (Royce, 2016) و وجه تمایز آن‌ها را نیز می‌توان در عوامل مسبب وقوع و زمینه‌های اعیان‌سازی جست‌وجو کرد. جدول ۲ تعاریف و عناصر اصلی وقوع اعیان‌سازی را نشان می‌دهد. اینکه در اینجا کوشش شده مهم‌ترین ویژگی‌های اعیان‌سازی در تعاریف مختلف ردیابی شود، به این معنی نیست که هریک یا برخی از آن‌ها به تنهایی نیز می‌توانند الزاماً نشان از این پدیده داشته باشند؛ بلکه ترکیبی از این ویژگی‌ها، در شرایط مکانی و زمانی متفاوت می‌تواند به اعیان‌سازی بینجامد. برای نمونه هرگاه ساکنان با درآمد بالاتر به محله‌ای نقل‌مکان کنند که در گذشته محل زندگی افرادی با درآمد پایین‌تر بوده است، نمی‌توان با اطمینان از اعیان‌سازی سخن گفت. جذب سرمایه، احیای کالبدی محله و ترک محله از سوی مستأجران نیز نمونه‌های دیگری‌اند که می‌توانند به دلایل دیگری جز اعیان‌سازی رخ دهند (Kennedy & Leonard, 2001).

جدول ۲. ویژگی‌های ناظر بر وقوع اعیان‌سازی

منابع	ویژگی‌ها
Arrigoitia (2018)	
Walks & Maaranen (2008)	
Butler (2007)	
Davidson & Lees (2005)	
Clark (2004)	
Ley (1981)	
Smith (1979)	
Hackworth (2002)	
Kennedy & Leonard (2001)	
Hamnett (1991)	
Marcuse (1985)	
Glas (1964)	
	احیای محدودهٔ روبه زوال
	تغییر شخصیت اجتماعی محله
	تغییر ویژگی‌های جمعیتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان (گروه‌های سنی، گروه‌های شغلی، میزان درآمد و تحصیلات)
	افزایش ارزش املاک
	جدایی‌گزینی قومیتی و نژادی
	تغییرات در سطح خرد و چشم‌انداز محلی
	تغییرات کالبدی در مسکن به‌ویژه به‌واسطهٔ نوسازی
	افزایش تمایل به سرمایه‌گذاری در زمین و مسکن در محله

عوامل و محرک‌های وقوع اعیان‌سازی

اسمیت^۳ (1982; 1979) و لی^۴ (1981)، دو پژوهشگر اثرگذار بحث دربارهٔ محرک‌های اعیان‌سازی، هریک با تکیه بر یکی از طرفین عرضه و تقاضا در بازار مسکن، دیدگاه‌ها، ایدئولوژی‌ها، روش‌ها، شاخص‌ها و تفسیرهای متفاوتی را در رابطه با اعیان‌سازی ارائه کردند که می‌تواند مبنایی برای شناخت رویکردهای اصلی به این پدیده باشد. رویکردهای عرضه و تقاضا به‌عنوان محرک اصلی اعیان‌سازی دارای نقاط کانونی متفاوتی‌اند: رویکرد مبتنی بر تقاضا به ویژگی‌های محله‌ها و گزاره‌های اقتصادی (دگرگونی عمدهٔ نیروی کار با کاهش کارمندان غیرخدماتی^۵)، سیاست (متمایز شدن جامعهٔ فراصنعتی با نقش فعال دولت از جامعهٔ صنعتی) و فرهنگ (تأکید مجدد بر نقش فردیت و رشد) تمرکز می‌کند؛ درحالی‌که رویکرد مبتنی بر عرضه اعتقاد بر همبستگی میان تولید و مصرف به نفع غلبهٔ تولید دارد. در این رویکرد توضیح فرایند اعیان‌سازی فعالیت‌های تولیدکنندگان را همانند مصرف‌کنندگان در نظر می‌گیرد و چنین مطرح می‌کند که اعیان‌سازی بر اساس اقدامات اعیانی‌کنندگان، بدون در نظر گرفتن نقش سازندگان مسکن، توسعه‌دهندگان، مالکان، وام‌دهندگان، مستأجران و مأموران املاک و مستغلات قابل توضیح نیست (Hamnett, 1991; Uzun, 2003). با وجود این دوگانگی در نزد نظریه‌پردازان طرفدار تمرکز بر حوزهٔ عرضه یا تقاضا برای تبیین مفاهیم مرتبط با اعیان‌سازی، دیدگاهی یکپارچه از محرک‌های اعیان‌سازی نیز شکل گرفته (Yeom, 2018) که عرضه و تقاضا و همین‌طور نظریه‌های مرتبط با بحث‌های اجتماعی و اقتصادی را به صورت یکپارچه در تبیین اعیان‌سازی به‌کار می‌برد (Lees et al., 2008) و این موضوع را که نظریه‌های سمت عرضه عامل مهم‌تر در وقوع اعیان‌سازی است یا نظریات سمت تقاضا، در صورتی که از نظریه‌های جنبهٔ دیگر صرف نظر نشود، فاقد اهمیت می‌داند.

به بیان دیگر پژوهشگران این حوزه بر این باورند که هیچ توضیح تک علتی برای چنین فرایندهای چندوجهی نمی‌تواند کافی باشد. دیگر پژوهشگران این حوزه (Kennedy & Leon-ard, 2001; Levine, 2004; Beauregard, 1990) بر نقش سیاست‌های دولتی در تسهیل اعیان‌سازی یا جلوگیری از آن نیز تأکید دارند: بخش عمومی در شهرها از طیف وسیعی از اهرم‌های سیاستی برای احیای محله‌ها یا دستیابی به اهداف دیگر از جمله سرمایه‌گذاری مستقیم، هزینه‌های مالیاتی و مقررات منطقه‌بندی استفاده می‌کند. در برخی موارد (گاهی سال‌ها پس از اجرای سیاست یا سرمایه‌گذاری اولیه)، این سرمایه‌گذاری‌ها و اثرات ناشی از آن‌ها اغلب به‌طور ناخواسته می‌تواند منجر به اعیان‌سازی شود. در مجموع بر مبنای آنچه در این بخش مطرح شد، می‌توان عوامل پیشران اعیان‌سازی را به شرح جدول ۳ خلاصه کرد.

جدول ۳. عوامل پیشران و محرک‌های اعیان‌سازی

مؤلفه	عامل پیشران
عرضه و تقاضا	پیدایش شکاف (اقتصادی) اجاره‌ای جابه‌جایی سرمایه در محله‌ها جذابیت‌های فضایی برای سرمایه‌گذاری جهت‌گیری‌های ترجیحات در بازار زمین و مسکن
سیاست‌ها و برنامه‌های شهری	پیدایش متقاضیان نوظهور پیدایش طبقه متوسط جدید با سلیق و خواسته‌های جدید تغییرات فرهنگی - اجتماعی: ظهور اقشار جدید، افزایش تعداد زوج‌های بدون فرزند طرح‌های موسوم به نوسازی، ساماندهی، بازآفرینی و ارتقای کیفیت محیط طرح‌های توسعه گردشگری طرح‌های هدایت توسعه شهری، جامع و تفصیلی ارتقای کمی و کیفی محیط زیست و توسعه فضای سبز پروژه‌های طراحی شهری ایجاد یا توسعه خدمات و زیرساخت‌های شهری (راه‌ها، خطوط اتوبوس و مترو) احیای مراکز و محورهای تجاری محله یا شهر ایجاد یا توسعه کاربری‌های عمومی و سرمایه‌گذاری بخش دولتی یا خصوصی در یک حوزه طرح‌ها و مشوق‌های حمایتی برای رونق ساخت‌وساز و سکونت در یک حوزه
دیگر تحولات شهری	تغییرات آماری جمعیت تغییرات در سبک زندگی جوامع جاذبه‌های فرهنگی و هویتی محدوده‌ای به خصوص برای افراد ساکن در محله‌های نوساز تغییرات در مشاغل ساکنین و ماهیت فعالیت‌های تجاری

منبع: Ley, 2003; Kennedy & Leonard, 2001; Marcuse, 1985; Smith, 1979, 1982; تاج‌بخش و پاکزاد، ۱۳۹۵

پیامدهای اعیان‌سازی

نظرات پژوهشگران در رابطه با پیامدهای اعیان‌سازی را نمی‌توان کاملاً در جهت مثبت یا منفی پنداشت. برخی (Smith, 2023) آن را عاملی در جهت بهبود وضعیت محله‌های فرسوده شهرها و ایجاد فرصت‌های اقتصادی ناشی از افزایش تمایل سرمایه‌گذاران دانسته‌اند. این تغییر مثبت می‌تواند به آوردن سرمایه، کالاها و خدمات بسیار مورد نیاز به محدوده‌ای کم‌درآمد کمک کند. در مقابل این دیدگاه، برخی دیگر پیامدهای منفی این پدیده همچون خسارات اجتماعی ناشی از جابه‌جایی غیرعمدی گروه‌های کم‌درآمد و از بین رفتن فرهنگ و هویت آن محله را برجسته‌تر دیده‌اند. این دسته از پژوهشگران به این امر اشاره می‌کنند که تجربه عدم

مزیت‌های اعیان‌سازی بسته به آن است که فرد در جایگاه ناظر یا کنشگر این فرایند قرار داشته باشد (Tran, 2018). در جدول ۴ مواردی که به‌عنوان پیامدهای مثبت و منفی اعیان‌سازی شناخته شده آورده شده است.

جدول ۴. پیامدهای اعیان‌سازی

مثبت	منفی
افزایش ارزش املاک افزایش میزان سرمایه‌گذاری پایدارسازی نواحی رو به افول کاهش نرخ املاک خالی تشویق و افزایش امکان تداوم توسعه و ترقی نواحی فرسوده بهبود خدمات محلی تمرکززدایی از فقر در محله (درواقع فقر جابه‌جا می‌شود) نوسازی، به‌ویژه تجدید کالبدی مساکن کاهش جرم و بزهکاری	جابه‌جایی اقشار آسیب‌پذیر به سبب افزایش کرایه و قیمت‌ها عوارض و پیامدهای روانی و ذهنی حاصل از جابه‌جایی کاهش مسکن قابل‌استطاعت برای ساکنان افزایش ناپایدار و سوداگرانه قیمت‌ها جابه‌جایی تجاری/صنعتی افزایش هزینه و تغییرات در خدمات محلی فشارهای جابه‌جایی و تقاضای مسکن بر مناطق فقیرنشین اطراف از دست دادن تنوع طبقات اجتماعی افزایش تعارضات اجتماعی بی‌خانمانی جذب اعتبارات بیش‌تر برای محله‌های خاص از طریق لابی‌گری

منبع: Atkinson, 2002, 2004; Lees et al., 2010; Ley, 1994

نشانه‌های بروز اعیان‌سازی

با بررسی شواهد به‌روز و مطالعه روند اعیان‌سازی از دیدگاه نظریه‌پردازان، می‌توان به مؤلفه‌هایی دست یافت که نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی را در محله‌ها نشان می‌دهد. در جدول ۵ به این موضوع پرداخته شده است. در بند ۳ و ۴ پژوهش با توجه به شرایط ایران و همین‌طور اطلاعات موجود، این نشانه‌ها برای محدوده هدف تدقیق و به‌کار گرفته می‌شوند.

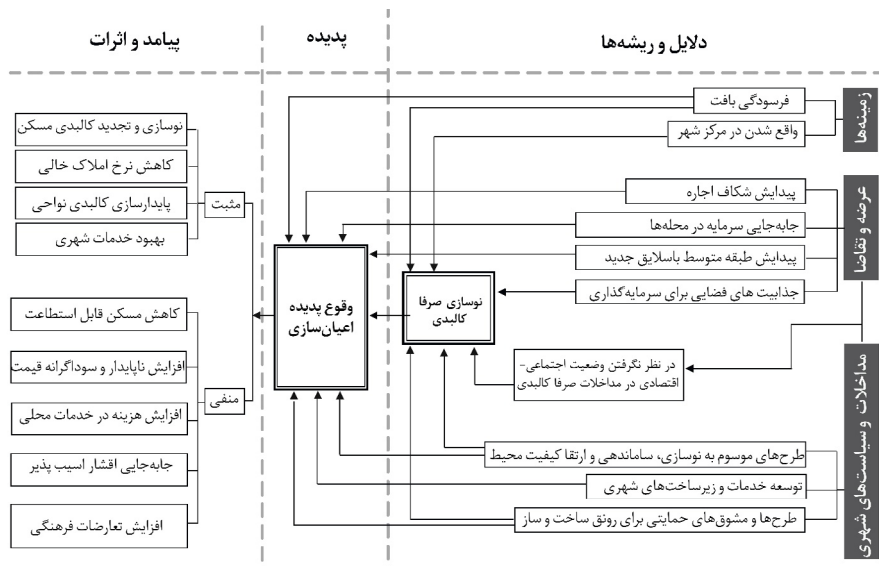
جدول ۵. نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی

منبع	توضیحات	نشانه‌ها	ابعاد
Eldaidamony & Shetawy, 2016	نرخ نوسازی بالا در محدوده نشان از احتمال اعیان‌سازی است.	میزان نوسازی	کالبدی
Heidkamp & Lucas, 2006; Atkinson, 2000	با ورود ساکنان جدید و افزایش ارزش زمین، کاربری‌های صنعتی و کارگاهی از محدوده خارج می‌شوند و جای خود را به کاربری‌های خدماتی، تجاری و فرهنگی با سود بیش‌تر می‌دهند.	میزان فعالیت‌های تولیدی در محدوده	
Kolko, 2007	هرچه سهم مسکن فرسوده در محدوده‌ای بیش‌تر باشد احتمال وقوع اعیان‌سازی در آن محدوده بیش‌تر است.	سهم مسکن فرسوده	
Slater, 2011	با افزایش تقاضا از سوی ساکنان جدید و سرمایه‌گذاران، واحدهای متروکه یا خالی بازسازی و به بهره‌برداری مجدد می‌رسند و سهم واحدهای خالی در مجموع کم‌تر می‌شود. این نشانه‌ای از احیای اقتصادی و جذب جمعیت جدید در محدوده است.	سهم واحدهای خالی	
Galster & Peacock, 1986	افزایش سهم آپارتمان‌ها نسبت به خانه‌های ویلایی نشانه نوسازی بیش‌تر و احتمال اعیان‌سازی است.	سهم آپارتمان‌ها به خانه‌های ویلایی	

ابعاد	نشانه‌ها	توضیحات	منبع
اقتصادی	نرخ اشتغال	افزایش نرخ اشتغال می‌تواند در پی ورود جمعیت جدید جوان باشد.	Eldaidamony & Shetawy, 2016
	سهام واحدهای اجاره‌ای	کاهش سهم واحدهای اجاره‌ای می‌تواند به دلیل حضور طبقهٔ مرفه‌تر باشد.	Kennedy & Leonard, 2001
	قیمت مسکن	با وقوع اعیان‌سازی و بهبود وضعیت کالبدی محله، قیمت مسکن و اجاره‌بها در آن افزایش پیدا می‌کند.	Heidkamp & Lucas, 2006
	افزایش میزان اجاره‌بها		Eldaidamony & Shetawy, 2016
اجتماعی	تنش‌های نژادی	تغییر ترکیب جمعیتی و تفاوت‌های فرهنگی در نتیجهٔ آن، در کنار فشار اقتصادی ناشی از افزایش هزینهٔ زندگی برای ساکنان باقی‌مانده از دورهٔ پیش از نوسازی، احتمال وقوع تنش‌های ناشی از اختلاف‌های نژادی را بالا می‌برد.	Eldaidamony & Shetawy, 2016
	سهام زنان شاغل در مشاغل حرفه‌ای	برخی پژوهش‌ها نشان داده است با جایگزینی ساکنان طبقهٔ متوسط جدید با ساکنان قبلی و تغییر سبک زندگی غالب در محله، نرخ اشتغال زنان افزایش پیدا می‌کند.	Koulizos, 2015
	سهام گروه سنی جوان (۱۸-۳۰)	افزایش خانوارهای جوان و تک‌نفره بازناب تغییر سبک زندگی ساکنان است. نوسازی مسکن و بهبود وضعیت کالبدی محله پس از نوسازی محله، برای این خانوارها که تمایلی به سکونت در محله‌های سنتی و با ساکنان قدیمی ندارند، جذاب است.	Atkinson, 2000
	سهام خانوارهای تک‌نفره		Koulizos, 2015
	تعداد خانوارها	جایگزینی خانه‌های فرسوده با آپارتمان‌های نوساز اگر با کاهش نرخ خانه‌های خالی باشد، می‌تواند به معنی افزایش تعداد خانوارها یا افزایش جمعیت باشد.	Heidkamp & Lucas, 2006
	نرخ رشد جمعیت		Kolko, 2007
	سهام دهک‌های متوسط به بالا به نسبت کل	افزایش سهم دهک‌های متوسط به بالا در مناطق فرسوده می‌تواند احتمال وقوع اعیان‌سازی را افزایش دهد و همین‌طور نشانهٔ به وقوع پیوستن اعیان‌سازی در مناطق فرسوده باشد.	Kennedy & Leonard, 2001

مدل مفهومی پژوهش

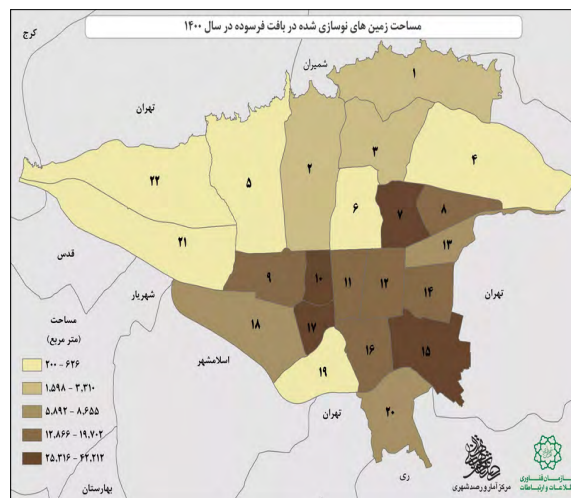
مدل مفهومی پژوهش در شکل ۱ ارائه شده است. در این مدل بر پایهٔ متون تخصصی مرور شده در بخش‌های پیشین، دلایل و ریشه‌های اعیان‌سازی از یک سو و پیامدها و اثرات آن از سوی دیگر به نمایش درآمدند. ویژگی‌های زمینه‌ای محله‌های ناکارآمد درگیر با مشکل‌هایی چون فرسودگی کالبدی، بخش عمومی را وادار به مداخله برای بهبود وضعیت کالبدی می‌کند. این مداخله‌ها که با اهدافی چون بهبود کیفیت زیرساخت‌ها و تشویق به سرمایه‌گذاری انجام می‌شوند، بدون بالا بردن پایه‌های معیشتی ساکنان کم درآمد، در هر دو سوی عرضه و تقاضای مسکن تحریک‌هایی ایجاد می‌کند که می‌توان آن‌ها را به‌عنوان دو وجه مکمل یکدیگر در نظر گرفت: عرضه‌کنندگان، یعنی ساکنان قدیمی که پس از نوسازی محله، مالک زمین یا مسکن گران‌تری اند، مایلند با فروش آن به منابع مالی دست پیدا کنند و متقاضیان گروه‌هایی مرفه‌تر و جویای مسکن در محله‌های نوسازی شده در مرکز شهر که زیرساخت‌های کالبدی و دسترسی مناسبی به شبکه‌های ارتباطی شهر دارد، ساکن شوند. همچنین مداخلات و سیاست‌های شهری و در نظر نگرفتن وضعیت اجتماعی و اقتصادی در مداخلات باعث وقوع نوسازی صرفاً کالبدی و پدیدهٔ اعیان‌سازی می‌شود.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

روش‌شناسی پژوهش

نشانه‌های اعیان‌سازی چنین می‌نمایند که نوسازی مسکن در محدوده‌های مرکزی شهر می‌تواند اولین نشانه‌های کالبدی این پدیده باشد و محدوده‌هایی که بیش‌ترین میزان نوسازی را داشتند بیش‌تر در معرض وقوع اعیان‌سازی‌اند. بر اساس اطلاعات موجود در سامانه سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات سال ۱۴۰۰ مطابق شکل ۲ در میان نواحی شهری تهران، منطقه‌های ۱۰، ۱۷، ۷، ۱۵ و شهرداری بیش‌ترین میزان نوسازی در بافت فرسوده را در این سال دارا بودند. در این بین منطقه ۱۰ با توجه به مرکزیت در میان مناطق و همچنین حجم بیش‌تر نوسازی‌شده به نسبت مساحت کل منطقه، برای بررسی در سطح محله در این پژوهش انتخاب شد. سیاست‌های رسمی برای نوسازی بافت‌های فرسوده، به اوایل دهه ۱۳۸۰ و لایحه حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری بازمی‌گردد، اما به دلیل دسترسی نداشتن به اطلاعات موردنیاز، بازه زمانی انجام پژوهش در این مقاله به تغییر میان دو مقطع زمانی ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ محدود شد.



شکل ۲. مساحت نوسازی شده در بافت فرسوده در سال ۱۴۰۰ به تفکیک مناطق شهر تهران

مأخذ: مرکز آمار و رصد شهری، ۱۴۰۰

چارچوب عملیاتی پژوهش از دو گام شامل شناسایی و اولویت‌بندی محله‌های دارای نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی، پایایی و اعتبارسنجی محله‌ها و شناسایی نیروهای اثرگذار بر وقوع این پدیده تشکیل شده است (جدول ۶).

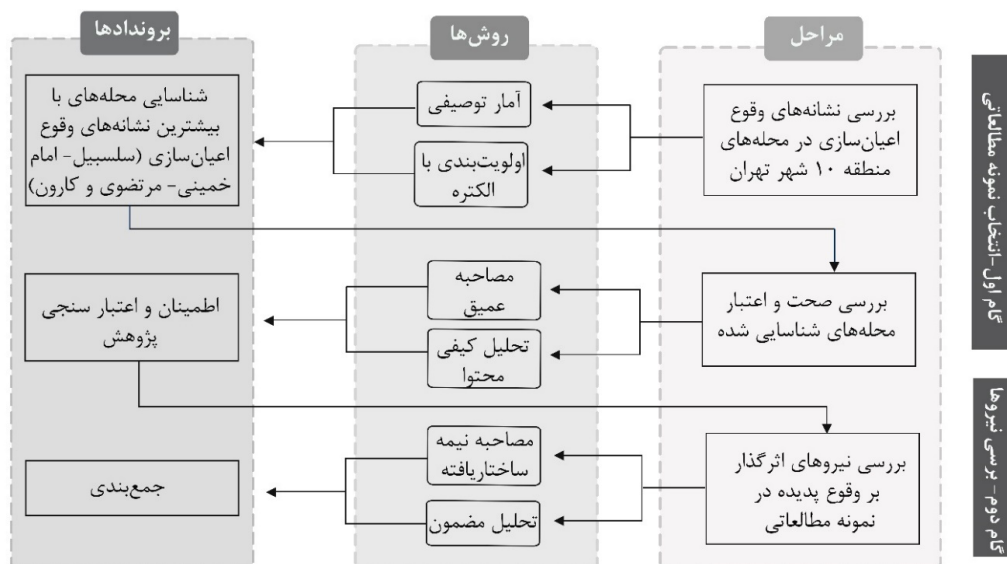
جدول ۶. چارچوب عملیاتی پژوهش

گام نخست - بخش نخست؛ شناسایی محله‌های دارای نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی با شاخص‌های مدون کمی			
بعد	شاخص	جهت شاخص	روش
کالبدی	سهم مسکن آپارتمانی به مسکن ویلایی	مستقیم	<ul style="list-style-type: none"> - بررسی نرخ تغییرات و روش‌های مقایسه‌ای - بررسی آمار توصیفی بر اساس مقایسه سرشماری سال ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ - روش الکترونیک برای اولویت‌بندی محله‌های منطقه ۱۰
	سهم واحدهای خالی	معکوس	
	سهم مسکن فرسوده	معکوس	
	سهم مسکن نوسازی شده	مستقیم	
اقتصادی	سهم واحدهای اجاره‌ای	معکوس	
	نرخ اشتغال	مستقیم	
	سهم زنان شاغل	مستقیم	
اجتماعی	نرخ رشد جمعیت	مستقیم	
	میزان تغییرات بعد خانوار	معکوس	
	سهم گروه سنی جوان (۳۰ - ۱۸ سال)	مستقیم	
	نرخ تغییرات باسواد	مستقیم	
	نرخ تغییرات مهاجران	مستقیم	
گام نخست - بخش دوم؛ اعتبارسنجی نتایج شناسایی محله‌های دارای نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی با پرس‌وجو از مطلعین			
بعد	شاخص	جهت شاخص	روش
اقتصادی	تغییرات قیمت املاک مسکونی	مستقیم	<ul style="list-style-type: none"> - مصاحبه عمیق با مطلعین محلی شامل صاحبان کسب‌وکارهای خرد محلی و ساکنان - تحلیل مضمون نتایج مصاحبه‌ها
	تغییرات میزان اجاره‌بها	مستقیم	
اجتماعی	میزان وقوع جرم و بزهکاری	مستقیم	
	تنوع طبقات اجتماعی	مستقیم	
گام دوم؛ فرایند بررسی و تبیین نیروهای اثرگذار بر وقوع اعیان‌سازی			
منابع داده		روش تحلیل	
مصاحبه نیمه‌ساختار یافته	مدیران و کارشناسان سازمان نوسازی شهر تهران	<ul style="list-style-type: none"> - مصاحبه نیمه‌ساختار یافته - تحلیل مضمون نتایج مصاحبه 	
	کارشناسان دفتر توسعه محلی منطقه ۱۰		
	اعضای هیئت علمی دانشگاه		

گام اول پژوهش در دو بخش انجام شد؛ در بخش نخست برای شناسایی و اولویت‌بندی محله‌های دارای نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی در محله‌های منطقه ۱۰ شهرداری تهران، متغیرها و شاخص‌ها با توجه به هدف پژوهش و استناد به مطالعات و پژوهش‌های پیشین و همچنین در دسترس و به‌روز بودن آن‌ها انتخاب شدند. برای وزن‌دهی به شاخص‌ها از روش تقریبی مجموع ستونی مؤلفه‌ها و تقسیم بر مجموع سطری

تمامی ستون‌ها استفاده شد. در ادامه براساس اهمیت در تعیین سطوح اعیان‌سازی، با استفاده از روش تصمیم‌گیری چند معیاره الکترون^۶ ارزش‌گذاری معیارها در محدوده مطالعه و رتبه‌بندی محله‌ها انجام شد. این روش نسبت به دیگر روش‌های ارزش‌گذاری معیارها همچون تاپسیس^۷ و ویکور^۸ دارای برتری‌هایی مانند حدود آستانه مطلوبیت و نامطلوبی بود (Taherdoost & Madanchian, 2023). در بخش دوم برای بررسی صحت و اعتبارسنجی وقوع پدیده در محله‌های شناسایی شده، به محله‌ها مراجعه شد و با مطلعین محلی (شامل صاحبان کسب‌وکارهای خرد محلی) و افرادی که از سال ۱۳۸۵ در محدوده سکونت داشتند، مصاحبه شد. در مصاحبه‌های انجام شده هدف بررسی و مقایسه میزان تغییرات اجاره‌بها، قیمت املاک مسکونی، جرم و تنوع طبقات اجتماعی با سایر محله‌ها بود. فرایند گردآوری و تحلیل داده‌ها به‌طور هم‌زمان پیش رفت؛ به این معنا که پس از هر چند مصاحبه، تحلیل اولیه محتوای داده‌های جمع‌آوری شده انجام شد تا الگوها، مفاهیم و تغییرات شناسایی شود و در نتیجه، نقطه‌ای که داده‌های جدید محتوای تازه‌ای به یافته‌ها نمی‌افزود، به عنوان اشباع نظری تشخیص داده شد. در مجموع، این فرایند پس از انجام ۱۵ مصاحبه و تحقق اشباع نظری متوقف شد.

در گام دوم برای شناسایی و تبیین نیروهای اثرگذار بر وقوع پدیده اعیان‌سازی بر اساس شناسایی محله‌های دارای نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی و همچنین اطمینان و اعتبارسنجی پژوهش، با استفاده از روش مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با افراد کارشناس در جایگاه‌های دانش‌پژوهانه (دانشگاهی) و برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری (سازمان نوسازی شهر تهران و دفتر توسعه محلی وابسته به آن) اطلاعات پایه جهت بررسی گردآوری شدند و با استفاده از روش تحلیل مضمون^۹ و نرم‌افزار مکس کیودا تحلیل شدند. این نرم‌افزار کمک کرد تا موضع عینی پژوهشگر در ثبت دقیق آنچه پرسش‌شوندگان گفته‌اند حفظ شود و بازنمایی تا حد ممکن دقیق ارائه شود (ابراهیم‌نیا و عبدی دانشپور، ۱۳۹۶). در شکل ۳ خلاصه روش‌های پژوهش قابل ملاحظه است. مصاحبه عمیق و مصاحبه نیمه‌ساختاریافته از نظر ساختار و عمق تفاوت دارند. مصاحبه عمیق بر کشف جزئیات پیچیده و تجربه‌های شخصی پاسخ‌دهنده تمرکز دارد و اغلب بدون چارچوب ثابت انجام می‌شود تا امکان پیگیری آزادانه موضوعات و درک عمیق نگرش‌ها و انگیزه‌ها فراهم شود. در مقابل، مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با داشتن فهرستی از سؤالات کلیدی و راهنمای موضوعی انجام می‌شود که ضمن حفظ انعطاف‌پذیری، به پژوهشگر امکان دهد داده‌ها را در چارچوب مشخصی جمع‌آوری و مقایسه کند. به این ترتیب، مصاحبه عمیق بر کیفیت و عمق اطلاعات تأکید دارد، درحالی‌که مصاحبه نیمه‌ساختاریافته تعادلی میان ساختار و انعطاف‌پذیری برقرار می‌کند. برای شناسایی نیروهای اثرگذار داده‌های گردآوری شده با مصاحبه‌ها و اسناد موجود تحلیل و بر اساس آن فهرستی از مضامین پایه تهیه شد. پس از آن کدهای اولیه و میانی تدوین و سپس مضامین اصلی که نشان‌دهنده نیروهای اثرگذار بر وقوع اعیان‌سازی بودند، شناسایی شد.



شکل ۳. خلاصه فرایند پژوهش و روش‌های به کار گرفته شده

یافته‌های پژوهش

بخش نخست از گام نخست؛ شناسایی و اولویت‌بندی محله‌های دارای نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی در منطقه ۱۰ شهر تهران با شاخص‌های کمی

برای شناسایی و اولویت‌بندی محله‌ها در منطقه ۱۰ شهر تهران، براساس نشانگرهای وقوع اعیان‌سازی که در جدول ۶ به آن‌ها اشاره شد، براساس اطلاعات و داده‌های در دسترس همان‌طور که در چارچوب عملیاتی نشان داده شد، مجموعه‌ای از شاخص‌ها جهت ارزیابی به تفکیک محله‌ها جهت بررسی انتخاب شد. در جدول ۷ شاخص‌های ارزیابی در اولویت‌بندی وقوع پدیده به ترتیب قابل ملاحظه است.

جدول ۷. شاخص‌های ارزیابی در اولویت‌بندی وقوع اعیان‌سازی در محله‌های منطقه ۱۰ شهر تهران

X1	تغییرات سهم آپارتمانی به ویلایی	X7	تغییرات نرخ اشتغال
X2	تغییرات سهم خانه‌های خالی	X8	تغییرات بعد خانوار
X3	تغییرات سهم واحدهای فرسوده	X9	تغییرات سهم گروه سنی جوان
X4	تغییرات سهم مسکن نوساز	X10	تغییرات نرخ باسوادی
X5	تغییرات سهم واحدهای اجاره‌ای	X11	تغییرات سهم زنان شاغل
X6	تغییرات نرخ رشد جمعیت	X12	تغییرات نرخ مهاجران

با توجه به طولانی بودن مراحل ارزیابی، تعدادی از ماتریس‌ها و جداول مراحل اولویت‌بندی، با ذکر شماره در پیوست آورده شده است. در ابتدا ماتریس تصمیم‌گیری (پیوست ۱) تشکیل شد، سپس با استفاده از رابطه زیر مقادیر بی‌مقیاس شد و مطابق جدول ۸ ماتریس بی‌مقیاس شکل گرفت.

$$R = \begin{Bmatrix} r_{11} & \dots & r_{1n} \\ \dots & \dots & \dots \\ r_{m1} & \dots & r_{mn} \end{Bmatrix}$$

$$\frac{X_{ij}}{\sqrt{\sum_i (X_{ij})^2}}, i = 1, 2, \dots, m \quad j = 1, 2, \dots, n$$

جدول ۸. ماتریس R- ماتریس بی‌مقیاس معیارها

جهت شاخص‌ها	(+)	(-)	(-)	(+)	(-)	(+)	(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(+)
معیارها محلها	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	x8	x9	x10	x11	x12
امام خمینی (A1)	۰٫۴۰	-۰٫۴۴	۰٫۴۸	۰٫۳۱	۰٫۲۴	۰٫۱۶	۰٫۵۰	-۰٫۴۸	۰٫۴۵	۰٫۴۱	۰٫۴۱	۰٫۵۴
بریانک (A2)	۰٫۱۶	۰٫۱۸	۰٫۳۳	۰٫۱۵	-۰٫۲۶	۰٫۳۲	۰٫۱۰	-۰٫۱۰	۰٫۲۸	۰٫۰۱	۰٫۰۸	۰٫۱۷
جی (A3)	-۰٫۳۸	۰٫۱۵	-۰٫۲۴	-۰٫۵۶	-۰٫۶۷	۰٫۳۹	-۰٫۶۵	۰٫۵۵	-۰٫۶۵	-۰٫۴۵	-۰٫۳۷	-۰٫۳۱
زنجان (A4)	-۰٫۲۵	۰٫۳۰	-۰٫۰۵	-۰٫۱۹	۰٫۱۶	۰٫۲۲	-۰٫۰۸	۰٫۰۰	۰٫۲۶	-۰٫۱۹	-۰٫۱۰	۰٫۱۸
سلسبیل (A5)	۰٫۲۷	-۰٫۴۷	-۰٫۵۳	۰٫۲۹	-۰٫۵۷	۰٫۰۴	۰٫۱۹	-۰٫۴۱	-۰٫۴۱	۰٫۴۸	۰٫۶۶	۰٫۳۳
سلیمانی (A6)	۰٫۰۸	۰٫۰۲	-۰٫۲۰	-۰٫۰۷	-۰٫۰۸	۰٫۱۰	-۰٫۱۱	۰٫۰۶	-۰٫۱۴	-۰٫۱۸	-۰٫۲۰	-۰٫۵۹
کارون (A7)	۰٫۱۹	-۰٫۱۰	-۰٫۲۵	۰٫۱۳	-۰٫۱۴	۰٫۳۶	-۰٫۱۹	۰٫۰۶	۰٫۰۶	۰٫۲۳	۰٫۰۲	-۰٫۰۵
مرتضوی (A8)	۰٫۲۸	۰٫۱۲	-۰٫۴۱	۰٫۰۹	-۰٫۰۱	۰٫۴۳	۰٫۱۴	-۰٫۱۱	۰٫۱۱	۰٫۲۰	۰٫۱۹	-۰٫۱۳
هاشمی (A9)	-۰٫۵۴	۰٫۴۳	۰٫۱۵	-۰٫۶۱	-۰٫۰۶	۰٫۲۳	-۰٫۲۰	۰٫۴۸	-۰٫۰۸	-۰٫۴۶	-۰٫۳۵	۰٫۱۷
هفت‌چنار (A10)	-۰٫۲۳	۰٫۴۸	۰٫۱۲	۰٫۱۷	۰٫۱۵	۰٫۵۴	-۰٫۴۰	۰٫۱۴	۰٫۱۱	-۰٫۱۳	-۰٫۱۹	-۰٫۱۸

برای تعیین اهمیت نسبی معیارها روش‌های متعددی به‌کار می‌رود که در این پژوهش از روش تقریبی مجموع ستونی معیارها و تقسیم بر مجموع سطری تمامی ستون‌ها استفاده شد (پیوست ۲). با مشخص شدن وزن معیارها و از ضرب مقادیر ماتریس R در وزن‌ها (wj)، ماتریس وزن دار نرمال شده (V) مطابق جدول ۹ حاصل شد.

$$V=R \times W_j$$

جدول ۹. ماتریس V- ماتریس استاندارد وزن دار معیارها

معیار محلها	X1 (+)	X2 (-)	X3 (-)	X4 (+)	X5 (-)	(+)X6	X7 (+)	X8 (-)	X9 (+)	X10 (+)	X11 (+)	X12 (+)
A1	۰٫۳۶	-۰٫۴۰	۰٫۴۸	۰٫۳۱	۰٫۱۴	۰٫۱۶	۰٫۴۰	-۰٫۳۴	۰٫۲۷	۰٫۴۱	۰٫۲۹	۰٫۴۳
A2	۰٫۱۵	۰٫۱۶	۰٫۳۳	۰٫۱۵	-۰٫۱۶	۰٫۳۲	۰٫۰۸	-۰٫۰۷	۰٫۱۷	۰٫۰۱	۰٫۰۶	۰٫۱۳
A3	-۰٫۳۴	۰٫۱۳	-۰٫۲۴	-۰٫۵۷	-۰٫۴۱	۰٫۳۹	-۰٫۵۲	۰٫۳۹	-۰٫۳۹	-۰٫۴۵	-۰٫۲۶	-۰٫۲۵
A4	-۰٫۲۳	۰٫۲۷	-۰٫۰۵	-۰٫۰۹	۰٫۱۰	۰٫۲۲	-۰٫۰۷	۰٫۰۰	۰٫۱۶	-۰٫۱۹	-۰٫۰۷	۰٫۱۴

معیار محلّه‌ها	X1 (+)	X2 (-)	X3 (-)	X4 (+)	X5 (-)	(+)X6	X7 (+)	X8 (-)	X9 (+)	X10 (+)	X11 (+)	X12 (+)
A5	۰٫۰۲۵	-۰٫۰۴۳	-۰٫۰۵۴	۰٫۰۲۹	-۰٫۰۳۵	۰٫۰۰۴	۰٫۰۱۵	-۰٫۰۲۹	-۰٫۰۲۵	۰٫۰۴۸	۰٫۰۴۶	۰٫۰۲۶
A6	۰٫۰۰۷	۰٫۰۰۲	-۰٫۰۲۰	-۰٫۰۰۷	-۰٫۰۰۵	۰٫۰۱۰	-۰٫۰۰۹	۰٫۰۰۴	-۰٫۰۰۹	-۰٫۰۱۸	-۰٫۰۱۴	-۰٫۰۴۸
A7	۰٫۰۱۷	-۰٫۰۱۰	-۰٫۰۲۶	۰٫۰۱۳	-۰٫۰۰۸	۰٫۰۳۶	-۰٫۰۱۵	۰٫۰۰۴	۰٫۰۰۴	۰٫۰۲۳	۰٫۰۰۱	-۰٫۰۰۵
A8	۰٫۰۳۴	۰٫۰۱۱	-۰٫۰۴۱	۰٫۰۰۹	-۰٫۰۰۱	۰٫۰۴۳	۰٫۰۱۱	-۰٫۰۰۸	۰٫۰۰۷	۰٫۰۲۰	۰٫۰۱۳	-۰٫۰۱۱
A9	-۰٫۰۴۹	۰٫۰۳۹	۰٫۰۱۵	-۰٫۰۶۲	-۰٫۰۰۴	۰٫۰۲۳	-۰٫۰۱۷	۰٫۰۳۴	-۰٫۰۰۵	-۰٫۰۴۷	-۰٫۰۲۵	۰٫۰۱۴
A10	-۰٫۰۲۱	۰٫۰۴۳	۰٫۰۱۲	۰٫۰۱۶	۰٫۰۰۹	۰٫۰۵۴	-۰٫۰۳۲	۰٫۰۱۰	۰٫۰۰۶	-۰٫۰۱۳	-۰٫۰۱۴	-۰٫۰۱۵

پس از مراحل فوق مجموعه معیارهای هماهنگ^۱ و ناهماهنگ^۲ تشکیل شد. برای مقایسه دوبه دو میان گزینه‌ها (در این پژوهش محلّه‌ها)، مجموعه معیارها به دو زیرمجموعه متمایز تقسیم می‌شود: مجموعه هماهنگی (C) شامل آن دسته از معیارها است که در آن‌ها عملکرد محلّه‌ی i بهتر یا برابر با محلّه‌ی z است. به بیان دیگر، این مجموعه نشان دهنده معیارهایی است که از دید آن‌ها، محلّه‌ی i نسبت به محلّه‌ی z برتری دارد. در مقابل، مجموعه ناهماهنگی (D) شامل معیارهایی است که در آن‌ها عملکرد محلّه‌ی z نسبت به محلّه‌ی i ضعیف‌تر است و در واقع، مکمل مجموعه هماهنگی محسوب می‌شود. در صورتی که معیار از نوع منفی باشد (مقدار کم‌تر نشان دهنده وضعیت بهتر باشد)، جهت مقایسه معکوس است. برای مثال با توجه به جدول ۹ که ماتریس V در آن نمایش داده شده است، در مقایسه دوبه دویی محلّه‌ی A1 و A2: با توجه به ارتباط مستقیم (+) شاخص X1، محلّه‌ی A1 به محلّه‌ی A2 برتری دارد (برنده است) و در مورد شاخص X2 به دلیل ارتباط معکوس (-) با توجه به توضیحات ذکر شده محلّه‌ی برتری دارد که مقدار آن کم‌تر باشد، در نتیجه در شاخص دوم نیز محلّه‌ی A1 به محلّه‌ی A2 برتری دارد (برنده است) و به همین شکل مجموعه هماهنگی برای محلّه‌ی A1 و A2 تشکیل شد که به صورت زیر است:

$$C12\{x1,x2,x4,x7,x8,x9,x10,x11,x12\}$$

و مجموعه مکمل آن مجموعه ناهماهنگی است. در این عبارت:

- K و L گزینه‌ها (محلّه‌ها):

- z شاخص معیارها؛ و

- J مجموعه کل معیارها است..

$$CKL = \{j \in J \mid XKj \geq XLj\}$$

$$DKL = \{j \in J \mid XKj < XLj\} = J - CKL$$

با توجه به طولانی بودن این مرحله در جدول ۱۰ برای نمونه به بررسی مجموعه هماهنگی و ناهماهنگی تعدادی از محلّه‌ها پرداخته شده است و مابقی مجموعه‌های هماهنگی و ناهماهنگی در پیوست ۳ نشان داده شده است.

جدول ۱۰. مجموعه معیارهای هماهنگ و ناهماهنگ

مجموعه هماهنگ	مجموعه ناهماهنگ
$C_{12}\{x_1, x_2, x_4, x_7, x_8, x_9, x_{10}, x_{11}, x_{12}\}$	$D_{12}\{x_3, x_5, x_6\}$
$C_{13}\{x_1, x_2, x_4, x_7, x_8, x_9, x_{10}, x_{11}, x_{12}\}$	$D_{13}\{x_3, x_5, x_6\}$
$C_{14}\{x_1, x_2, x_4, x_7, x_8, x_9, x_{10}, x_{11}, x_{12}\}$	$D_{14}\{x_3, x_5, x_6\}$
$C_{15}\{x_2, x_3, x_5, x_{10}, x_{11}\}$	$D_{15}\{x_1, x_4, x_6, x_7, x_8, x_9, x_{12}\}$
$C_{21}\{x_3, x_5, x_6\}$	$D_{21}\{x_1, x_2, x_4, x_7, x_8, x_9, x_{10}, x_{11}, x_{12}\}$
$C_{23}\{x_1, x_4, x_7, x_8, x_9, x_{10}, x_{11}, x_{12}\}$	$D_{23}\{x_2, x_3, x_5, x_6\}$
$C_{24}\{x_1, x_2, x_3, x_6, x_7, x_8, x_9, x_{10}, x_{11}\}$	$D_{24}\{x_3, x_4, x_{12}\}$

پس از مشخص شدن مجموعه‌های هماهنگی و ناهماهنگی، با توجه به مراحل طی شده در پیوست، ماتریس هماهنگی و ناهماهنگی (پیوست ۴ الی ۶) تشکیل شد. سپس با استفاده از روابط موجود، حد آستانه هماهنگی و ناهماهنگی محاسبه و پس از آن ماتریس هماهنگی مؤثر (H) و ناهماهنگی مؤثر (G) تشکیل شد (پیوست ۷ و ۸). در نهایت با ضرب دو ماتریس هماهنگی مؤثر و ناهماهنگی مؤثر، ماتریس مؤثر نهایی تشکیل شد (جدول ۱۱).

جدول ۱۱. ماتریس E- ماتریس کلی و مؤثر نهایی

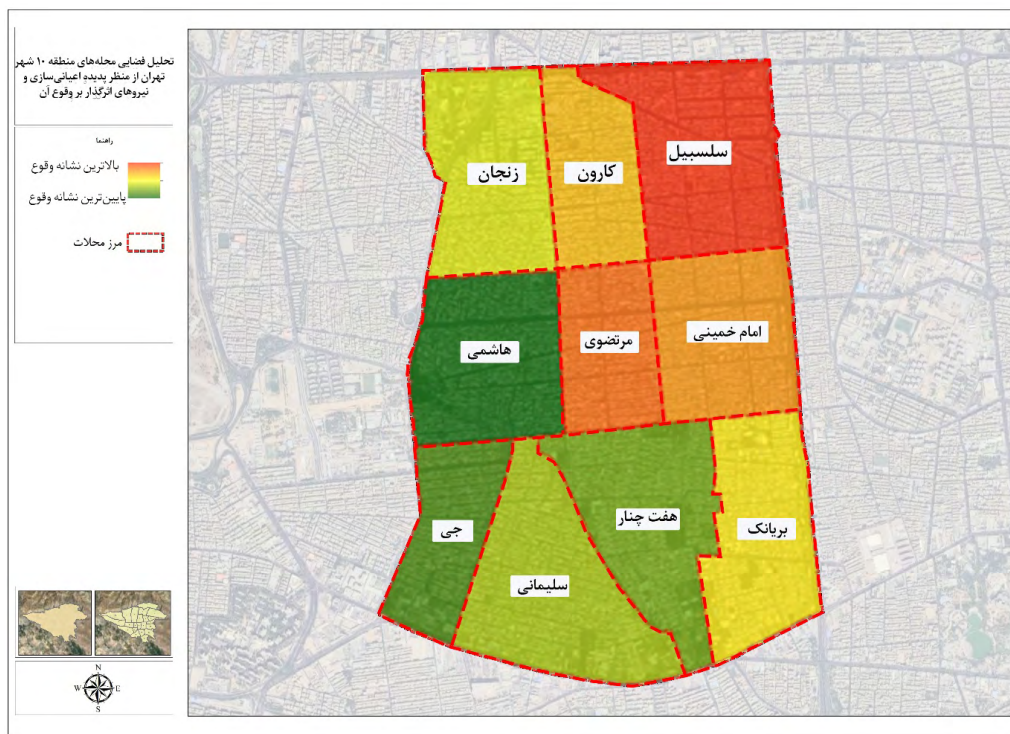
مجموع امتیازات سطری	A10	A9	A8	A7	A6	A5	A4	A3	A2	A1	
۴	۱	۱	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۱	-	A1
۲	۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	-	۰	A2
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	-	۰	۰	A3
۱	۰	۱	۰	۰	۰	۰	-	۰	۰	۰	A4
۸	۱	۱	۱	۱	۱	-	۱	۱	۱	۰	A5
۱	۰	۰	۰	۰	-	۰	۰	۱	۰	۰	A6
۵	۱	۱	۰	-	۱	۰	۱	۱	۰	۰	A7
۷	۱	۱	-	۱	۱	۰	۱	۱	۱	۰	A8
۰	۰	-	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	A9
۱	-	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۰	۰	A10
	۵	۶	۱	۲	۴	۰	۳	۵	۳	۰	مجموع امتیازات ستونی

در جدول ۱۱ مجموع امتیازات سطری نشان‌دهنده تعداد مسلط شدن محله و مجموع امتیازات ستونی نشان‌دهنده تعداد مغلوب شدن هر محله است. در نهایت همان‌طور که در جدول ۱۲ قابل مشاهده است، با محاسبه اختلاف این دو، رتبه نهایی محله‌ها در اعیان‌سازی مشخص شد.

جدول ۱۲. رتبه‌بندی نهایی محله‌ها

رتبه	اختلاف	تعداد مغلوب شدن (مجموع امتیازات ستونی)	تعداد مسلط شدن (مجموع امتیازات سطری)	محله‌ها
۳	۴	۰	۴	امام خمینی
۵	-۱	۳	۲	بریانک
۹	-۵	۵	۰	جی
۶	-۲	۳	۱	زنجان
۱	۸	۰	۸	سلسبیل
۷	-۳	۴	۱	سلیمانی
۴	۳	۲	۵	کارون
۲	۶	۱	۷	مرتضوی
۱۰	-۶	۶	۰	هاشمی
۸	-۴	۵	۱	هفت‌چنار

با توجه به جدول ۱۲ و شکل ۴ بیش‌ترین و کم‌ترین نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی به ترتیب متعلق به محله سلسبیل و محله هاشمی است.



شکل ۴. نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی در محله‌های منطقه ۱۰ (سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۹۰)

بخش دوم از گام نخست؛ اعتبارسنجی نتایج شناسایی محله‌های دارای نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی با پرس‌وجو از مطلعین

به‌منظور اطمینان از صحت یافته‌های کمی و شناسایی محله‌های دارای بیش‌ترین نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی، مصاحبه‌های عمیقی با مطلعین محلی شامل ساکنان قدیمی، صاحبان کسب‌وکارهای خرد و مشاوران املاک انجام شد. نتایج این گفت‌وگوها به‌طور کلی بر وجود تغییرات معنادار در بازار مسکن، ساختار اجتماعی و الگوهای رفتاری در محله‌های مورد مطالعه پس از اعمال سیاست نوسازی مسکن در آن‌ها دلالت داشت.

از منظر اقتصادی، تقریباً تمامی مطلعین افزایش محسوس اجاره‌بها و قیمت واحدهای مسکونی در محله‌های سلسبیل، کارون، امام‌خمینی و مرتضوی را نسبت به دیگر محله‌های منطقه ۱۰ تأیید کردند. مهم‌ترین عوامل مؤثر بر این روند، دسترسی مطلوب به شبکه حمل‌ونقل شهری، نزدیکی به مراکز اشتغال و خدمات و نیز ساخت واحدهای کوچک عنوان شد که جذابیت سکونت برای گروه‌های جدید به‌ویژه زوج‌های جوان و کارمندان را افزایش داده است. این شرایط زمینه حضور پرنگ‌تر طبقه متوسط را فراهم کرده و فشار مضاعفی بر ساکنان کم‌درآمد وارد کرده است. از نظر اجتماعی، مطلعین به تغییر ترکیب جمعیتی و ورود گروه‌های جدید با زمینه‌های اجتماعی - فرهنگی متفاوت اشاره داشتند. درحالی‌که در گذشته جمعیت محله‌ها به‌طور عمده دارای سابقه بالای سکونت در محله و همگن‌تر بوده است، اکنون مهاجران شغلی و خانوارهای جوان از مناطق دیگر تهران و استان‌های هم‌جوار سهم چشمگیری از ساکنان را تشکیل می‌دهند. با وجود این‌که داده‌ها و روش‌های به‌کاررفته در این مقاله امکان تحلیل وضعیت اقتصادی تمام ساکنان جدید را نمی‌دهد، اما با در نظر گرفتن قیمت زمین به‌عنوان نشانه‌ای از وضعیت درآمدی، روشن می‌شود که در مجموع ساکنان جدید مرفه‌ترند. در زمینه امنیت محله و بروز آسیب‌های اجتماعی نیز اگرچه مطلعین کاهش نسبی نزاع‌ها و درگیری‌های خیابانی را گزارش کردند، اما نتیجه روشنی درباره تغییرات ساختاری در سطح جرم و بزهکاری به‌دست نیامد.

در مصاحبه‌های انجام شده در محله‌های مورد مطالعه هم کوشش شد تغییرات و نشانه‌های وقوع اعیان‌سازی که با بررسی‌های آماری سنجش‌پذیر نیستند ردیابی شود و همچنین مواردی که در بررسی‌های آماری بررسی شد، اعتبارسنجی شود. نتایج حاکی از این بود که در محله‌های سلسبیل، امام‌خمینی، کارون و مرتضوی میزان رشد اجاره‌بها به نسبت محله‌های هاشمی، جی، هفت‌چنار که نوسازی در آن‌ها کم‌تر روی داده، قابل توجه بوده است. در رابطه با جمعیت ساکن در محدوده می‌توان گفت اکثر جمعیت این محله‌ها زوج‌های جوان، کارمندان و دانشجویان (عوامل و نیروهای اعیان‌کننده) هستند که در طبقه متوسط جامعه قرار می‌گیرند. در سال‌های اخیر جمعیت قابل توجهی از مناطق مرفه‌تر به دلایلی چون دسترسی مناسب، نزدیکی به محل کار، قیمت مناسب جهت سرمایه‌گذاری و همچنین رشد کلی قیمت مسکن و پایین آمدن توان خانوارها برای ماندن در مناطق بهره‌مندتر و به دنبال جایگزینی در مناطق با خدمات مناسب، به این محله‌ها نقل مکان کرده‌اند. در مجموع می‌توان گفت تحلیل کمی با روش‌های آماری با بازدید میدانی و مصاحبه‌ها مورد تأیید قرار می‌گیرد که نشانه‌هایی از اعیان‌سازی در محله‌های مورد مطالعه روی داده است.

گام دوم؛ فرایند بررسی و تبیین نیروهای اثرگذار بر وقوع پدیده در نمونه مطالعاتی

با استفاده از اسناد فرادست و داده‌های ثانویه، مصاحبه‌های انجام شده با افراد مطلع، صاحبان کسب‌وکارهای خرد محلی، مدیران و کارشناسان سازمان نوسازی شهر تهران و دفتر توسعه محلی منطقه

۱۰ و اعضای هیئت علمی آشنا با محدوده مورد نظر (جدول ۱۳) به بررسی نیروهای تأثیرگذار بر وقوع پدیده با استفاده از روش تحلیل مضمون و نرم افزار مکس کیودا پرداخته شد.

جدول ۱۳. مشخصات افراد مصاحبه شونده

وابستگی سازمانی	نقش مصاحبه شوندگان در زمان انجام مصاحبه برای پژوهش
سازمان نوسازی شهر تهران	معاون سازمان نوسازی شهر تهران
	مدیرعامل وقت سازمان نوسازی شهر تهران
	مدیر برنامه ریزی و توسعه شهری سازمان نوسازی شهر تهران
	کارشناسان سازمان نوسازی شهر تهران
	مدیر املاک و مستغلات سازمان نوسازی شهر تهران
دفتر توسعه محلی منطقه ۱۰ شهر تهران	کارشناسان دفتر توسعه محلی منطقه ۱۰ شهر تهران
دانشگاه های شهر تهران	اعضای هیئت علمی آشنا با منطقه ۱۰ از دانشگاه های تهران (سه نفر) و شهیدبهشتی (پنج نفر)

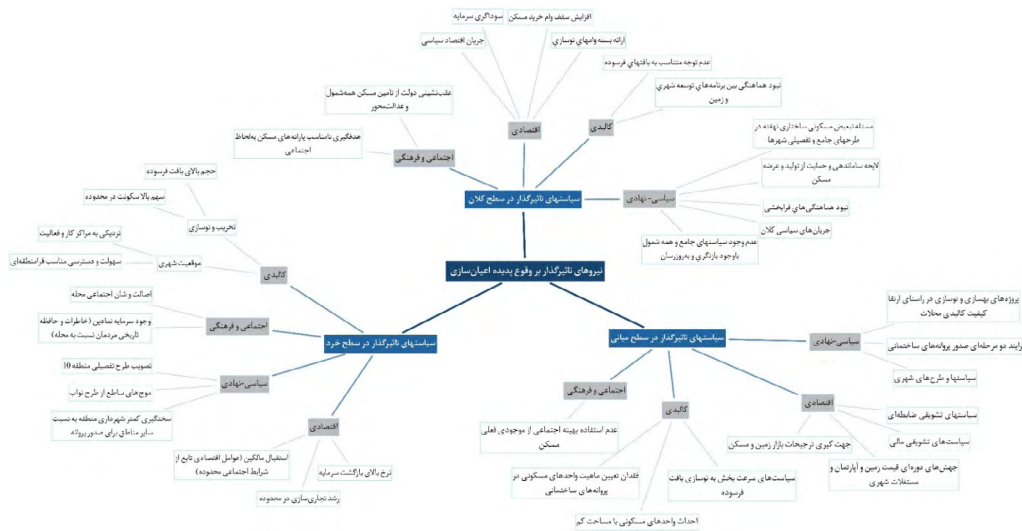
تحلیل مضامین حاصل از مصاحبه ها همان طور که پیش تر بدان اشاره شده، به این صورت است که در مرحله آشنایی با داده ها، مصاحبه ها به متن تبدیل شد و اسناد موجود به طور دقیق مطالعه شد. در مرحله دوم (تولید کدهای نخستین) موضوع های قابل توجهی که در ارتباط با زمینه های تحلیل در مصاحبه ها بیان شدند، ردیابی و هر یک در دسته هایی قرار گرفتند و عنوانی برای هر دسته در نظر گرفته شد. در مرحله بعدی تلاش شد روابط میان کدهای نخستین جست و جو شود و روابط تکرار شونده در میان کدهای نخستین به عنوان تشکیل دهنده مضامین تبیین کننده ردیابی شدند (ابراهیم نیا، عبدی دانشپور، ۱۳۹۶) (جدول ۱۴).

جدول ۱۴. کدهای شناسایی شده و تعداد تکرار آن‌ها

تکرار مضامین اصلی	تکرار مضامین پایه	مضامین پایه	مضامین سازمان‌دهنده	مضامین فراگیر
۲۰	۷	اعطای تراکم تشویقی	سیاست‌های تشویقی ضابطه‌ای	سیاست‌های سرعت‌بخش به نوسازی بافت فرسوده
	۳	اعطای پروانه رایگان		
	۲	سخت‌گیری کم‌تر شهرداری منطقه به نسبت سایر مناطق برای صدور پروانه		
	۱	عدم وجود بحث حقوقی مانند اوقاف در منطقه، تسریع در نوسازی		
	۴	تخفیف عوارض		
	۳	کمک هزینه نظام مهندسی		
	۲	انشعابات رایگان آب و برق و گاز		
	۲	طراحی و کمک هزینه نما		
	۳	خدمات رایگان تسهیلتی		
	۳	اعطای تسهیلات بانکی ارزان قیمت		
۱۴	۸	موج‌های ساطع از طرح نواب	سیاست‌های مالی تشویقی	سیاست‌ها و برنامه‌های شهری
	۳	تصویب طرح تفصیلی منطقه ۱۰		
	۳	پروژه‌های بهسازی و نوسازی در راستای ارتقای کیفیت کالبدی محله‌ها		
۱۰	۵	جریان اقتصاد سیاسی	سیاست‌های کلان کشور	سیاست‌های کلان کشور
	۲	جریان‌های سیاسی کلان		
	۳	پیامدهای ناخواسته در پس سیاست‌های دولت		
۵۴	مجموع مضامین			
۲۳	۴	شبکه معابر منظم	سهولت و دسترسی مناسب فرامنطقه‌ای	موقعیت شهری
	۶	دسترسی مناسب به انواع حمل‌ونقل شهری (مترو، BRT، تاکسی)		
	۶	دسترسی مناسب به شریان‌های اصلی شهر (یادگار امام - نواب - چمران)		
	۳	گرایش صاحبان کسب‌وکار و کارمندان به حوزه اطراف مراکز کار		
	۴	رشد فرصت‌های شغلی در محورهای مشخص (خیابان آذربایجان، رودکی و هاشمی)		
	۳	حجم بالای بافت فرسوده		
۱۲	۴	سهم بالای واحدهای مسکونی در محدوده	نزدیکی به مراکز کار و فعالیت	تخریب و نوسازی
	۵	امکان احداث واحدهای مسکونی با مساحت کم		
۲۵	مجموع مضامین			

مضامین فراگیر	مضامین سازمان دهنده	مضامین پایه	تکرار مضامین پایه	تکرار مضامین اصلی
اجتماعی	مسائل اجتماعی و فرهنگی	اهمیت هویت فرهنگی محله	۱	۷
		وجود عناصر قدیمی و تاریخی در محدوده (موزه)	۲	
		قدیمی بودن و شأن اجتماعی محله	۴	
مجموع مضامین				
اقتصادی	اولویت بازار مسکن	نوسازی مسکن مبتنی بر رهیافتی بازار سو	۳	۱۲
		جهش‌های ناشی از غلبه ارزش مبادله بر ارزش مصرف (شکاف اجاره)	۲	
		جهش‌های دوره‌ای قیمت زمین و آپارتمان و مستغلات شهری	۳	
	جهتگیری سرمایه‌گذاری به سمت بازار مسکن	جهتگیری ترجیحات بازار زمین و مسکن	۴	۱۲
		مشارکت سازندگان و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی	۴	
		نرخ بالای بازگشت سرمایه به محله	۴	
		جذابیت برای سازنده و سرمایه‌گذار	۳	
	سوداگری سرمایه	۲		
مجموع مضامین				
				۲۴

همان‌طور که در جدول نیز مشخص است در مجموع مضامین در ابعاد اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و سیاسی - نهادی طبقه‌بندی شده‌اند و بیش‌ترین تعداد تکرار و اهمیت بر اساس مصاحبه‌های صورت گرفته مربوط به مضامین سیاسی - نهادی و پس از آن کالبدی و اقتصادی و در آخر مضامین اجتماعی است. علاوه بر مصاحبه‌های انجام شده، با مطالعه اسناد فرادست در مجموع دسته‌بندی مضامین در سه سطح کلان، میانی و خرد به این دلیل انجام شد که پدیده اعیان‌سازی و نیروهای اثرگذار بر آن، ماهیتی چندسطحی دارد و از کنش‌ها و سیاست‌های کلان (ملی و شهری) تا تعاملات محلی و فردی را در سطح محله دربرمی‌گیرد. این تفکیک کمک می‌کند تا روابط بین سیاست‌گذاری‌های نهادی و اقتصادی در سطح کلان، فرایندهای کالبدی و مدیریتی در سطح میانی و تجارب و واکنش‌های اجتماعی در سطح خرد به صورت منظم‌تر تحلیل و تبیین شود. در شکل ۴ خلاصه مجموعه نیروهای تأثیرگذار در وقوع اعیان‌سازی در محدوده مورد نظر که در سه سطح سیاست‌های کلان، میانی و خرد شناسایی شد، با حذف مضامین کم‌اهمیت‌تر و تغییر در نوع بیان تعدادی از مضامین جهت دسته‌بندی سه‌گانه نشان داده شده است. همان‌طور که از جدول ۱۴ و همچنین شکل ۵ برمی‌آید، بخش قابل توجهی از نیروهای اثرگذار شناسایی شده مربوط به مداخلات و سیاست‌های شهری و عوامل مربوط به عرضه و تقاضا است که تأیید کننده مؤلفه‌های مدل مفهومی مستخرج از متون تخصصی مرتبط با موضوع است.



شکل ۵. نیروهای تاثیرگذار بر وقوع پدیده اعیان‌سازی

بر اساس مطالعه اسناد فرادست، مصاحبه با مطلعین محلی و مصاحبه با متخصصان در جایگاه‌های دانش‌پژوهانه (دانشگاهی) و برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری، در سطح کلان، عوامل سیاسی - نهادی و اقتصادی شامل جریان‌های سیاسی کلان، عدم وجود سیاست‌های همه‌شمول و عدالت‌محور و همین‌طور جریان‌های اقتصادی سیاسی و سوداگری بیش‌ترین بازتاب را در وقوع اعیان‌سازی در محدوده موردنظر دارد. در سطح میانی، در بعد اقتصادی سیاست‌های تشویقی مالی و ضابطه‌ای با افزایش نوسازی در محله‌ها بیش‌ترین تأثیر را در محدوده می‌گذارد، همچنین در بعد کالبدی امکان‌آحداث واحدهای مسکونی کوچک، تمایل گروه‌های جوان و مرفه‌تر (نیروهای اعیان‌کننده) برای سکونت در محله‌ها را افزایش می‌دهد. در سطح خرد مواردی که بیش‌ترین تأثیر را در وقوع پدیده می‌گذارد، تلاقی شأن اجتماعی و قیمت مسکن برای اسکان خانوارهای طبقه متوسط است. همچنین از عوامل مؤثر بر جذابیت محله‌های هدف مطالعه برای جذب نیروهای اعیان‌کننده، دسترسی مناسب به حمل‌ونقل عمومی و شریان‌های اصلی شهر است که تمایل سکونت دانشجویان و کارمندان بخش دولتی و خصوصی را افزایش می‌دهد.

بحث و نتیجه‌گیری

این پژوهش با هدف شناسایی نیروهای اثرگذار بر وقوع اعیان‌سازی در منطقه ۱۰ تهران در دو گام انجام شد. در گام نخست با استفاده از روش‌های کمی امتیازدهی و اولویت‌بندی چندمتغیره (الکتره)، محله‌هایی که بیش‌ترین نشانه‌های اعیان‌سازی را داشتند شناسایی شدند. سپس با بررسی میدانی و پرس‌وجوهای محلی، اعتبار وقوع پدیده سنجیده و محله‌های سلسبیل، مرتضوی، امام خمینی و کارون به عنوان محله‌های دارای بیش‌ترین نشانه‌ها تعیین شدند. در گام دوم مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با اساتید، مدیران و کارشناسان نوسازی شهری انجام و با تحلیل مضمون، نیروهای اثرگذار در سه سطح کلان، میانی و خرد دسته‌بندی شدند. از محدودیت‌های پژوهش، فقدان داده‌های دقیق درباره میزان و دلایل جابه‌جایی ساکنان بود؛ زیرا بخشی از جابه‌جایی‌ها ممکن است ناشی از روندهای کلی در منطقه ۱۰ یا عوامل فردی (و نه مستقیماً نتیجه اعیان‌سازی) باشد.

یافته‌ها در کلیت خود با نتایج پژوهش‌های پیشین همخوان است. مشابه مطالعه آگاه‌منش (۱۳۹۸)،

سیاست‌های نوسازی و بازآفرینی شهری با افزایش تقاضا، رشد قیمت‌ها و جابه‌جایی اقشار کم‌درآمد همراه بوده‌اند. همچنین مطابق با یافته‌های تاج‌بخش و پاکزاد (۱۳۹۶)، اجرای طرح‌های بهسازی بدون ملاحظات اجتماعی به کاهش شبکه‌های ارتباطی و ارتباط با نهادهای محلی و تغییر ترکیب جمعیتی منجر می‌شود. نتایج این پژوهش، هم‌راستا با مطالعه اعتماد (۱۳۹۲) درباره طرح نواب، تأیید می‌کند که سیاست‌های رسمی نوسازی، در صورت غفلت از پیامدهای اجتماعی، خود به‌عنوان محرک اعیان‌سازی عمل می‌کنند و افزایش قیمت، ورود طبقات متوسط جدید و تضعیف هویت و انسجام اجتماعی را در پی دارند. در مقایسه با پژوهش‌های بین‌المللی نیز یافته‌ها با مطالعات کِنیدی و لئونارد (۲۰۰۱) و آتکینسون (۲۰۰۲، ۲۰۰۴) همخوان است؛ بدین معنا که ترکیب عوامل عرضه (سرمایه‌گذاری و جهت‌گیری بازار مسکن) و تقاضا (ترجیحات طبقه متوسط جدید و دسترسی مکانی) به تسریع اعیان‌سازی منجر می‌شود. در منطقه ۱۰ نیز، موقعیت مکانی مناسب، قیمت نسبی پایین‌تر و امکان ساخت واحدهای کوچک، از محرک‌های اصلی جذب گروه‌های جدید بوده است.

با این حال یافته‌های این پژوهش در برخی موارد با مطالعات پیشین تفاوت دارد. برای مثال، برخلاف مطالعه رستگار حسینی (۱۳۹۵) که نقش پروژه‌های بزرگ‌مقیاس تجاری را در جابه‌جایی اجباری پررنگ دانسته است، در منطقه ۱۰ تهران نقش چنین پروژه‌هایی در اعیان‌سازی کم‌رنگ بوده و بیش‌تر سیاست‌های نوسازی خردمقیاس و ویژگی‌های کالبدی - مکانی محله‌ها محرک اصلی بوده‌اند. در طرح نواب، سیاست‌های تجمیع و ساخت‌وساز در قالب پروژه‌های بزرگ‌مقیاس موجب تغییر ناگهانی ترکیب جمعیتی و خروج گروه‌های کم‌درآمد شد؛ درحالی‌که در این پژوهش مجموعه دیگری از سیاست‌ها همچون تراکم تشویقی، اعطای تسهیلات و سهولت در صدور پروانه، زمینه نوسازی پیوسته و تدریجی، اما با پیامد مشابه را فراهم کرده است، در طرح نواب، جابه‌جایی‌ها عمدتاً از نوع اجباری و ناشی از اجرای مستقیم پروژه عمرانی بود، درحالی‌که در پژوهش حاضر امکان ارزیابی نوع جابه‌جایی‌ها فراهم نبوده و بیش‌تر، تمرکز به جابه‌جایی به‌صورت غیرمستقیم و بر اثر فشار اقتصادی ناشی از افزایش اجاره و قیمت بود. افزون بر این درحالی‌که برخی مطالعات بین‌المللی مانند لویز - مورالز^{۱۳} (۲۰۱۱) تأکید زیادی بر فرایندهای تخلیه اجباری در بستر پروژه‌های نوسازی گسترده دارند، در این مطالعه شواهد نشان داد که بخش قابل توجهی از جابه‌جایی‌ها در این منطقه نه به‌طور مستقیم بر اثر تخلیه اجباری، بلکه در پی افزایش اجاره‌بها و کاهش استطاعت سکونت رخ داده است. این تفاوت‌ها را می‌توان ناشی از مقیاس مداخله‌ها، چارچوب نهادی و سیاستی متفاوت ایران نسبت به دیگر کشورهای مورد مطالعه در پژوهش‌های بین‌المللی و همچنین ویژگی‌های خاص اجتماعی - اقتصادی منطقه ۱۰ دانست. به‌طور خاص، ساختار مالکیت (سهام بالای مالکان بومی)، شبکه معابر منظم و دسترسی‌های فرا منطقه‌ای در این منطقه، الگوی متفاوتی از جذب سرمایه و جابه‌جایی را نسبت به برخی نمونه‌های دیگر اعیان‌سازی ایجاد کرده است.

در نهایت پیشنهاد می‌شود در پژوهش‌های آینده، در صورت در دسترس داشتن اطلاعات درباره جابه‌جایی جمعیت، تأثیرات اجتماعی و فضایی آن در مقیاس محله بررسی شود. همچنین مقایسه شرایط و نیروهای اثرگذار در سایر مناطق دارای نشانه‌های اعیان‌سازی می‌تواند به شناخت الگوهای متنوع و زمینه‌ای این پدیده در شهر تهران کمک کند.

تعارض منافع

نویسندگان مقاله تأیید می‌کنند که هیچ‌گونه تعارض منافع در ارتباط با موضوع پژوهش وجود ندارد.

بی‌نوشت‌ها

1. Gentrification
2. Ruth Glass
3. Smith
4. Ley
5. Blue collar workers
6. Electre (ELimination Et Choix Traduisant la REalite)
7. Topsis
8. Vikor
9. Thematic analysis
10. Concordance
11. Disconcordance
12. López-Morales

فهرست منابع

- آگاه منش، حسین (۱۳۹۸). اعیان‌سازی یا فقیرسازی بافت؛ جستاری بر رویکرد جامع بازآفرینی محلات شهر (موردپژوهی محلات خانی‌آباد و شهید خوب‌بخت شهر تهران) [رساله دکتری، دانشگاه هنر اصفهان]. اصفهان.
- ابراهیم‌نیا، وحیده و عبدی دانشپور، زهره (۱۳۹۶). سیاست‌گذاری در بزرگ‌شهر تهران: روش‌های واکاوی دوگانه یکپارچگی غیریکپارچگی. هنرهای زیبا: معماری و شهرسازی، ۲۲(۱)، ۱۵-۲۸. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2017.62262>
- اعتماد، گیتی (۱۳۹۲). ارزیابی طرح نواب و پیامدهای آن. معانی.
- بهرامی، محیا (۱۳۹۷). بررسی تاثیر افزایش تراکم بی‌رویه ساختمانی بر جابجایی جمعیت محله اوین و ارائه راهنمای طراحی شهری برای کاهش اثرات منفی [پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی]. تهران.
- تاج‌بخش، مونا (۱۳۹۶). فهم پیامدهای اعیان‌سازی به مثابه بخشی از تبعات طرح‌های شهری کاوش در تجربه اهالی محله چله‌خانه در جریان اجرای "طرح بازآفرینی شهر رشت [رساله دکتری، دانشگاه شهید بهشتی]. تهران.
- تاج‌بخش، مونا و پاکزاد، جهان‌شاه (۱۳۹۵). درآمدی بر فهم اعیان‌سازی و پیامدهای ناخوشایند آن: نمونه موردی تجربه مستأجران در تهران. صفا، ۲۶(۴)، ۷۹-۹۸. <https://doi.org/10.1001.1.1683870.1395.26.4.5.4>
- خانمرادی، سجاد (۱۳۹۷). تحلیل نقش اعیان‌سازی بافت فرسوده شهری بر تحولات هویتی ساکنان محلات قدیمی (موردی: بافت فرسوده شهر زنجان) [رساله دکتری، دانشگاه آزاد قزوین]. تهران.
- رستگار حسینی، مسعود (۱۳۹۵). تاثیر پروژه‌های بزرگ مقیاس تجاری شهری بر تمایل به برون‌راندگی فضایی - اجتماعی ساکنین، پیرامونی (نمونه موردی پروژه مجد مشهد) [پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس]. تهران.
- صفری، سمانه و سعیدی‌مفرد، ساناز (۱۴۰۱). بررسی تأثیر سرمایه‌گذاری بر جابه‌جایی جمعیت در بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر رویکرد اعیان‌سازی (موردپژوهی: محله المهدی در کوی سیدی مشهد). معماری و شهرسازی پایدار، ۱۰(۱)، ۱۶۹-۱۸۰. <https://sid.ir/paper/1369024/fa>
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (۱۴۰۳). واکاوی تبعات نوسازی بافت فرسوده از منظر اعیان‌سازی و ارائه رهنمون‌های پیشنهادی (گزارش شماره ۲۰۰۹۲). برگرفته در شهریور ۱۴۰۳ از <https://rc.majlis.ir/fa/report/show/1816121>
- Arrigoitia, M. (2018). The gentrification of social housing (Ed), *Handbook of gentrification studies* (pp. 262–280). Edward Elgar Publishing.
- Atkinson, R. (2000). Measuring gentrification and displacement in Greater London. *Urban Studies*, 37(1), 149–165. <https://doi.org/10.1080/0042098002339>
- Atkinson, R. (2002). Does gentrification help or harm urban neighbourhoods? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda (Version 1). *University of Tasmania*. Retrieved August 2023 from <https://hdl.handle.net/102.100.100/531239>
- Atkinson, R. (2004). The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance? *European Journal of Housing Policy*, 4(1), 107–131. <https://doi.org/10.1080/1461>

671042000215479

- Beauregard, R. A. (1990). Trajectories of neighborhood change: The case of gentrification. *Environment and Planning A*, 22(7), 855–874. <https://doi.org/10.1068/a220855>
- Butler, T. (2007). For gentrification? *Environment and Planning A: Economy and Space*, 39(1), 162–181. <https://doi.org/10.1068/a38472>
- Clark, E. (2004). The order and simplicity of gentrification: A political challenge (Ed), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism* (pp. 261–269). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203392089-16>
- Davidson, M., & Lees, L. (2005). Newbuild “gentrification” and London’s riverside renaissance. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37(7), 1165–1190. <https://doi.org/10.1068/a3739>
- Eldaidamony, M., & Shetawy, A. A. (2016). Gentrification indicators in the historic city of Cairo. *Procedia – Social & Behavioral Sciences*, 225, 107–118. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.06.013>
- Galster, G., & Peacock, S. (1986). Urban gentrification: Evaluating alternative indicators. *Social Indicators Research*, 18(3), 321–337. <https://doi.org/10.1007/BF00286623>
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. MacGibbon & Kee.
- Hackworth, J. (2002). Postrecession gentrification in New York City. *Urban Affairs Review*, 37(6), 815–843. <https://doi.org/10.1177/107874037006003>
- Hamnett, C. (1991). The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173–189. <https://doi.org/10.2307/622612>
- Heidkamp, C. P., & Lucas, S. (2006). Finding the gentrification frontier using census data: The case of Portland, Maine. *Urban Geography*, 27(2), 101–125. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.27.2.101>
- Kennedy, M., & Leonard, P. (2001). *Dealing with neighborhood change: A primer on gentrification and policy choices*. The Brookings Institution Center on Urban & Metropolitan Policy & PolicyLink.
- Kolko, J. (2007). *The determinants of gentrification* (SSRN Working Paper). Social Science Research Network. Retrieved from <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.985714>
- Koulizos, P. (2015). *Are there indicators that can be used as predictive precursors to identify gentrification within an area?* [Master’s thesis, The University of Adelaide]. Adelaide.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2010). *The gentrification reader*. New York: Routledge
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Levine, M. A. (2004). Government policy, the local state, and gentrification: The case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany. *Journal of Urban Affairs*, 26(1), 89–108. <https://doi.org/10.1111/j.0735-2166.2004.007.x>
- Ley, D. (2003). Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies*, 40(12), 2527–2544. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136192>
- Ley, D. (1994). Gentrification and the politics of the new middle class. *Environment and Planning D: Society and Space*, 12(1), 53–74. <https://doi.org/10.1068/d120053>
- Ley, D. (1981). Inncity revitalization in Canada: A Vancouver case study. *The Canadian Geographer*, 25(2), 124–148.
- López-Morales, E. (2011). Gentrification by ground rent dispossession: The shadows cast by largescale urban renewal in Santiago de Chile. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(2), 330–357. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2010.00961.x>

- Marcuse, P. (1985). *Gentrification, abandonment, and displacement: CCCCConnections, causes, and policy responses in New York City*. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28 (1), 195–240. https://openscholarship.wustl.edu/law_urbanlaw/vol28/iss1/4
- O'Connor, M. (2018). *Neighborhood displacement and economic diversity: Gentrification policy in Austin*, [Doctoral dissertation, University of Texas at Austin]. Texas.
- Royce, E. (2016). *Neighborhood transformation: The South Wedge exploring gentrification and the impacts of displacement* [Master's thesis, Rochester Institute of Technology]. Rochester.
- Slater, T. (2011). Gentrification of the city (Eds), *The new blackwell companion to the city* (pp. 571–585). WileyBlackwell.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (1982). Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, 58(2), 139–155. <https://doi.org/10.2307/143793>
- Smith, R. (2023). *Gentrification pros and cons: A doubleedged sword*. Retrieved August 2023 from <https://robertsmith.com/blog/gentrification-pros-and-cons>
- Taherdoost, H., & Madanchian, M. (2023). A comprehensive overview of the ELECTRE method in multicriteria decisionmaking. *Journal of Management Science & Engineering Research*, 6(2), 5–16. <https://doi.org/10.30564/jmsr.v6i2.5637>
- Tran, L. (2018). *Impact of gentrification on adult mental health* [Doctoral dissertation, University of California]. Los Angeles.
- Uzun, C. (2003). The impact of urban renewal and gentrification on urban fabric: Three cases in Turkey. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 94(3), 363–375. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00263>
- Walks, R. A., & Maaranen, R. (2008). Gentrification, social mix, and social polarization: testing the linkages in large Canadian cities. *Urban Geography*, 29(4), 293–326. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.29.4.293>
- Yeom, M. (2018). *Identifying, explaining, and rethinking gentrification* [Doctoral dissertation, Cleveland State University]. Cleveland.

COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Journal of Architecture and Urban Planning. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



نحوه ارجاع به این مقاله

حاجی سید ابوترابی، فاطمه سادات؛ ابراهیم‌نیا، وحیده و ندایی طوسی، سحر (۱۴۰۵). تحلیل فضایی محله‌های منطقه ۱۰ شهر تهران از منظر پدیده اعیان‌سازی و نیروهای اثرگذار بر وقوع آن. فصلنامه علمی نامه معماری و شهرسازی، ۱۸ (۵۰)، ۳۳–۵۸.

DOI: 10.30480/aup.2026.6014.2290

URL: https://aup.journal.art.ac.ir/article_1494.html