

گونه‌شناسی رویکردهای اعیان‌سازی در برنامه‌ریزی شهری معاصر

پرنیا گرکانی دشته^{۱*}، امیرمحمد بابالو^۲

۱. گروه مرمت و احیاء ابنیه و بافت‌های تاریخی، دانشکده معماری، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران،

تهران، ایران Parnia.garakani@ut.ac.ir

۲. گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران amir.m.babalou@ut.ac.ir

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۸/۲۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۸/۱۳

چکیده

از نیمه دوم قرن بیستم تاکنون، اندیشمندان در مورد اعیان‌سازی بحث کرده‌اند. با وجود تنوع در دیدگاه‌های پژوهشگران، همگی بر ویژگی اصلی اعیان‌سازی یعنی جابجایی جمعیت، اتفاق نظر دارند. با وجود گستردگی این مطالعات در سطح بین‌المللی، در ایران، مطالعات نظریه‌های متأخر اعیان‌سازی معدود بوده و به تفکیک و طبقه‌بندی انواع آن پرداخته نشده است. در حالی که شهرهای بزرگ با هر زمینه و وضعیتی، یا مورد اعیان‌سازی قرار گرفته‌اند و یا دست کم در معرض آن واقع شده‌اند که این مسئله، لزوم توجه به انواع و گونه‌های نظریات اعیان‌سازی را روشن می‌سازد. این پژوهش با هدف گونه‌شناسی رویکردهای اعیان‌سازی در دوره معاصر (۱۹۹۰ تاکنون) انجام گردیده است. برای دستیابی به هدف فوق در تحقیق کیفی، این پژوهش با روش گونه‌شناسی و طبقه‌بندی نظریه‌ها با جمع‌آوری داده‌ها از طریق روش‌های کتابخانه‌ای و ایجاد چارچوب رویکردهای اعیان‌سازی در برنامه‌ریزی شهری معاصر صورت گرفته است. عمده رویکردهای اعیان‌سازی معطوف به رویکردهای دولت‌محور، جمعیتی، فرهنگی، حمل‌ونقل‌گرا، زیست‌محیطی و فوق-اعیان‌سازی بودند که هر رویکرد تبیین شده و مسائل مربوط به هر کدام روشن گردید. در نتیجه لزوم نظریه‌پردازی در زمینه اعیان‌سازی در کشور بایستی معاصر سازی شود و توسعه مجدد محلات نه به عنوان هدف غایی بلکه به عنوان وسیله‌ای برای دستیابی به زیست‌پذیری محلات شناخته شود. اثرات پروژه‌های نوسازی که به شکل اعیان‌سازی نمود پیدا کرده‌اند شناسایی و بررسی شوند زیرا یک فقدان آماری و مطالعاتی در زمینه اعیان‌سازی در ایران وجود دارد.

کلیدواژه‌ها: اعیان‌سازی، گونه‌شناسی، شهرسازی معاصر، نوسازی

مقدمه

در دوران‌های گذشته شهرها بیشتر به دلیل انگیزه‌های سیاسی، اقتصادی، به وجود می‌آمدند و با تضعیف یکی از این عوامل نیز به یک بار، از رونق می‌افتادند اما در عصر حاضر نظام شهرها تحت تأثیر عوامل دیگری چون رشد و توسعه شهرها، افزایش جمعیت، متمرکز شدن کارخانجات صنعتی و ایجاد مراکز تجاری مدرن و.. متزلزل گردیده و کارکرد خود را از دست داده و فرسوده می‌گردند و برای معاصرسازی و رسیدن به رشد و توسعه جدید همیشه در تلاش هستند (عابدینی و ورسه، ۱۴۰۰). در قرن بیستم با رشد انفجاری جمعیت و وسعت یافتن سکونت‌گاه‌ها در شهرهای قدیمی، مشکلات عدیده و نارسایی‌هایی در محلات مسکونی بخش مرکزی آن پدید آمده است. جهت برطرف نمودن و عقب انداختن فرسودگی‌های کالبدی و اجتماعی-اقتصادی، رویکردهای مختلفی جهت بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات معرفی شده که یکی از پرکاربردترین و همچنین بحث‌برانگیزترین رویکردها در جهان، اعیان‌سازی است. جابه‌جایی جمعیت و یا جانشین‌سازی جمعیت، از اثرات عمده اعیان‌سازی در قرن گذشته بوده است. هرچند نارضایتی‌ها از این وضعیت در دوره کنونی کاهش پیدا کرده (به خصوص در کشورهای توسعه‌یافته) اما در بسیاری از موارد که برنامه‌های اعیان‌سازی، در سطح وسیع و با مداخله دولتی انجام می‌پذیرد و به مقتضیات محلی توجهی ندارد، جابه‌جایی به شکل گسترده‌تری نمود پیدا می‌کند. این امر بیشتر در کشورهای در حال توسعه به صورت زاغه‌زدایی و پاکسازی طبقه ضعیف شهری انجام شده است. اصطلاح اعیان‌سازی اولین بار توسط جامعه‌شناس بریتانیایی روث گلاس (۱۹۶۴) در مطالعه تحولات فضایی محلات طبقه کارگر در مرکز شهر لندن به کار رفت. او اندیشمندی مارکسیست بود و به شکل کنایه‌آمیزی اصطلاح اعیان‌سازی را به کار برد تا نشان دهد چگونه محلات کارگرنشین توسط ساکنین طبقه متوسط در حال تصرف بوده است. وی اذعان کرد درحالی که هسته و کانون شهرهای بزرگ به خصوص در ایالات متحده رو به زوال بوده و به گتوهای جامعه ضعیف مبدل شده است، لندن نیز به زودی با ثروتمندان ساکن در مرکز شهر مواجه خواهد شد که این امر نیز مسئله‌دار خواهد بود (گلاس، ۱۹۶۴). اعیان‌سازی به فرایندی اشاره دارد که در یک بازار خصوصی مسکن، املاک طبقه کارگر و یا متروک توسط طبقات درآمدی بالاتر بهسازی شده و اغلب به جابه‌جایی ساکنین اصلی می‌انجامد. این مسئله می‌تواند تعارضات اجتماعی زیادی را به دنبال داشته باشد (Pacione, 1990:112). همانطور که اعیان‌سازی در سطح جهانی گسترش می‌یابد، شناسایی ماهیت و انواع آن نیز در جغرافیای شهری اهمیت یافته و ثابت شده است که یکی از مهم‌ترین موضوعات در این رشته بوده و توجه گسترده‌ای را به خود جلب کرده است. فارغ از فقدان توافق جمعی در مورد این مفهوم، کاربرد لغت آن نیز در برخی موارد نامفهوم و مبهم جلوه می‌نماید (Liu et al., 2019). با نگاه به ادبیات نظری و سابقه نیم قرن پژوهش در این زمینه، رویکردها و چارچوب‌های فکری مختلف و گاه متضاد محققان شهری می‌تواند باعث سردرگمی و ابهام در تشریح و نتیجه‌گیری در مورد فرایندهای اعیان‌سازی شود. مهم‌ترین مسئله‌ای که فرایند اعیان‌سازی با آن درگیر است، جابه‌جایی و جانشین‌سازی در سطح محله است. به این شکل که توسعه‌دهندگان اعم از دولتی و خصوصی، اقدام به بازآفرینی

محلّه نموده و به طور مستقیم یا غیر مستقیم، هزینه زندگی ساکنین را بالا می‌برند. درحالی‌که کیفیت محیطی ارتقا می‌یابد، نابرابری اقتصادی-اجتماعی افزایش یافته و تعارضات قومی و نژادی نیز می‌تواند بروز کند. در این مرحله است که می‌بایستی وارد تجزیه و تحلیل مسائل پیش رو شد و با تعیین چارچوب‌های فکری و زمینه‌های نظری، به گونه‌شناسی نظریه‌های اعیان‌سازی در نیم قرن گذشته پرداخت. بنابراین پیش‌فرض اصلی این پژوهش بر این قرار است که ابتدا به گونه‌شناسی نظریه‌های اعیان‌سازی معاصر پرداخته و با دقت بیشتری تبیین شود؛ سپس با جمع‌بندی مباحث در بخش نتیجه‌گیری خلأ نظری در مورد اجماع و طبقه‌بندی نظریه‌های اعیان‌سازی رفع گردد.

مبانی نظری

اعیان‌سازی به عنوان مفهومی که در طول نیم قرن گذشته نظرات متعدد و متنوعی دریافت کرده است (از سال ۱۹۶۴ به بعد)، با ابعاد مثبت و منفی فراوان، موضوعی چند بعدی است. اعیان‌سازی فرآیندی است که شامل تغییر در جمعیت کاربران زمین است به گونه‌ای که کاربران جدید دارای وضعیت اقتصادی-اجتماعی بالاتری نسبت به کاربران قبلی، همراه با تغییر در محیط ساخته شده از طریق سرمایه‌گذاری مجدد در سرمایه ثابت هستند (مسعود، زمانی و رزاق، ۲۰۱۹). الگوی اعیان‌سازی مرکز شهر عبارت است از مجموعه فعالیت‌هایی که به منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی به همراه تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم درآمد به وسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا در بخش مرکزی شهرها، به ویژه در محلات مسکونی انجام می‌گیرد و مبتنی بر مراحل زیر است: حومه‌نشینی، عدم سرمایه‌گذاری نهادی، ترک املاک، نقطه چرخش از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد، سرمایه‌گذاران ثانوی، کمک‌های مالی و نهادی، و چشم انداز همگام با اعیان‌سازی (پوراحمد و کلانتری، ۱۳۸۴: ۱۰۵). بنابراین روشن است که اعیان‌سازی صرفاً مرحله دیگری از ادامه توالی تاریخی احتمالی تکامل منطقه مسکونی است. هیچ الگوی مسکونی ثابت و جهانی وجود ندارد (Hamnett, 1984). کی (۲۰۲۰) اعیان‌سازی را به عنوان به روزرسانی و تغییراتی که در محلات کم‌درآمد و یا اقلیت‌ها با هجوم ساکنان مرفه‌تر که معمولاً سفیدپوست هستند، تعریف می‌کند. پیامدهای آن افزایش ارزش ملکی، نوسازی مسکن، ارتقاء سطح تجاری و خرده‌فروشی محلات ویژه، و به طور بالقوه، آوارگی ساکنان فعلی خواهد بود. *Atkinson* و *Bridge* (۲۰۰۵) بیان می‌کنند که امروزه اعیان‌سازی را بایستی در متن جریان جهانی‌سازی نگریم و آن را مرتبط با توسعه اقتصاد جهانی و انباشت سرمایه دانست. هرچند ادبیات جهانی‌سازی آن چنان بر مقیاس محلی متمرکز نبوده است.

گونه‌شناسی (سنخ‌شناسی) به عنوان روشی که پیش از این در نظریه‌پردازی‌ها و تحقیق‌های برخی اندیشمندان مطرح علوم اجتماعی به کار رفته است، در کنار دیگر انواع روش‌های طبقه‌بندی، خود می‌تواند به مثابه روشی برای تبیین و تولید مفاهیم در تحقیقات نظری و حتی کاربردی استفاده شود (لطیفی، ۱۳۹۷). به این ترتیب شناخت مسائل مربوط به هر رشته علمی نیازمند تفهیم ارتباط و یا جدایی نظریه‌ها از یکدیگر است و در مورد

اعیان‌سازی نیز این گزاره صدق می‌کند. نظر به اینکه اهداف در اعیان‌سازی کم و بیش مشابه بوده و راهبرد و فرایند آن است که باعث انفصال نظری و عملی آن می‌شود، گونه‌شناسی و طبقه‌بندی نظریه‌ها در این تحقیق معطوف به راهبردهای اعیان‌سازی است. در مورد اعیان‌سازی در سال‌های اخیر تحقیقات بین‌المللی فراوانی انجام گرفته است که زمینه‌های متنوع، گونه‌های آن را تعیین نموده است ولی در تحقیقات داخلی، صرفاً به طور کلی اعیان‌سازی نامیده شده و تعاریف برگرفته از آن به دهه‌های قبل برمی‌گردد. لذا گونه‌شناسی در اعیان‌سازی می‌تواند بحث متنوع و گاه متناقضی باشد که در بخش یافته‌ها به آن پرداخته می‌شود.

روش تحقیق

روش تحقیق پژوهش حاضر، تحلیل کیفی و محتوایی به صورت تحقیق نظری و دسته‌بندی یافته‌ها است. جمع‌آوری داده‌های موردنیاز از طریق روش اسنادی و مطالعات کتابخانه‌ای صورت گرفته است. روشی که برای گونه‌شناسی و طبقه‌بندی نظریه‌ها پیشنهاد شده است، معطوف به راهبردها و رویکردها بوده است تا اینکه بر هدف هر نظریه معطوف باشد. در نتیجه کوشش می‌شود که نگاهی اجمالی به هر یک از رویکردها شود تا فهم کاربردی هر یک از آن‌ها به دست آید. بنابراین فهم چستی هر یک از نظریه‌های اعیان‌سازی معطوف به رویکرد، روند و راهبردهای آن متأثر از زمینه‌های فکری و مکانی خواهد بود. تلاش بر این است که هر یک از نظریه‌ها در دسته معین خود قرار گیرند هرچند بدیهی است که در برخی از گونه‌ها اتفاق نظر وجود نداشته باشد و یا گونه‌ها به صورت ترکیبی و همپوشان ظاهر شوند.

یافته‌ها و بحث

رویکرد دولت‌محور: همه عوامل اصلی در فرایند تغییر و تحولات توسعه شهری در درجات متغیر اثرات اعیان‌سازی دخیل هستند و هرکدام مجموعه اهدافی را دنبال می‌کنند. مداخله دولت در چنین مسئله‌ای هم مستقیم و هم غیرمستقیم است. سیاست‌های دولت مرکزی جهت ارتقاء مالکیت خانه شامل سیاست مالیاتی (مثل تسویه سود وام مسکن) و کمک‌های مالی برای بهسازی خانه‌ها می‌تواند اعیان‌سازی را تسهیل کند. کوشش‌های دولت‌ها برای نوسازی و بهبود کالبد شهری در نواحی فرسوده شهرها، نیز خود منجر به برون افکنی ساکنین اولیه و کم درآمد شهری از این نقاط شده است. بنابراین نوسازی‌های صورت گرفته، چه توسط بخش خصوصی (سازندگان و زمین داران) و چه توسط دولت، در نهایت منجر به برون افکنی خانوارهای کم درآمد، جایگزینی آنان با گروه‌های درآمدی بالاتر و جابجایی طبقات اجتماعی در شهرها شده است (طهماسب زاده، ۲۰۲۲: ۱۳۹۶). در امریکای شمالی، در روند جایگزینی گروه‌های کم درآمد، برای اجرای برنامه‌های اجتماعی و رفاهی به وسیله پایگاه درآمدی طبقه متوسط که اقتصاد محلی و سرمایه‌گذاری آنان پایه‌های مالیاتی را تقویت می‌کند، ممکن است نفوذ مستقیم‌تری توسط دولت‌های محلی اعمال شود. در میان راهبردهای به کار رفته

توسط دولت‌های محلی در ایالات متحده می‌توان به این استراتژی‌ها اشاره کرد: ۱) تبلیغ محلات معین و ویژه که استعداد اعیان‌سازی دارند؛ ۲) کاهش مالیات برای بهسازی و نوسازی (مثل برنامه جی-۵۱ در نیویورک)؛ ۳) استفاده از کمک‌های مالی توسعه اجتماعی جهت بهسازی و بهبود خدمات عمومی در محلات منتخب؛ ۴) اجرای قوانین کد (مانند ضوابط طرح تفصیلی) برای مجبور کردن ساکنین جهت بهسازی و یا فروش ملک آن‌ها؛ ۵) تعیین نمودن محلات تاریخی؛ ۶) کاهش ارائه خدمات عمومی در برخی محلات جهت تشدید زوال پیش از سرمایه‌گذاری‌های مجدد؛ ۷) منطقه‌بندی مجدد با کاربری ترکیبی یا عدم اجرای مقررات منطقه‌بندی موجود جهت تسهیل فرایند اعیان‌سازی. برای اینکه اعیان‌سازی به وقوع بپیوندد، اتخاذ چنین راهبردهایی توسط دولت می‌بایستی با نهادهای مالی و ملکی علاقه‌مند به توسعه مجدد در محلات مستعد همراه شود (Pacione, 1990: 113). یکی از مثال‌های بارز اعیان‌سازی با دخالت وسیع دولت در دو دهه اخیر، در چین اتفاق افتاده است. Zhang و Chen در تحقیق خود (۲۰۲۱) در شهر نانجینگ چین بررسی کرده‌اند که این کشور با مداخله دولت، از دهه ۱۹۹۰ در حال اعیان‌سازی و مدرنیزاسیون شهرهای خود بوده است. در سال ۲۰۰۶ بخش تاریخی این شهر شناسایی و مورد حفاظت و نوسازی قرار گرفت و به مرکز تفریحی بدل گشت. قسمت مسکونی آن که فاقد ارزش تاریخی شناخته شد، باعث جابه‌جایی گسترده ساکنین جهت پاکسازی محله گردید. از اقدامات پس از پاکسازی می‌توان به ایجاد بلوک‌های تجاری و پارک تفریحی، مزایده زمین‌های با کاربری مسکونی و واگذاری آن‌ها به بخش خصوصی اشاره کرد. بافت تاریخی مورد حفاظت قرار گرفت اما بافت به اصطلاح ناکارآمد مسکونی آن تخریب شد و منتقدان این طرح بر این باور بودند که باید بافت مسکونی مجاور این بافت نیز حفظ و بهسازی می‌گردید. دولت‌های منطقه با بهره‌گیری از شرکت‌های تخریب دولتی و یا قراردادی، عامل اصلی سلب مالکیت و اسکان مجدد مسکونی بودند. سپس در مناطقی که برای پروژه‌های سطح بالای مسکن پیش بینی شده بود، آنها حق استفاده از زمین را به بالاترین پیشنهاد دهندگان در بازار زمین فروختند. در مکان‌هایی با پتانسیل گردشگری و بازرگانی، دولت‌ها برای ایجاد پارک‌های تفریحی و بلوک‌های تجاری نقش توسعه‌دهندگان را از طریق شرکت‌های دولتی و خصوصی به عهده گرفتند. در شهر شنژن چین نیز اعیان‌سازی برای ارتقاء وضعیت اسکان غیررسمی دنبال شده است. Zhen (۲۰۲۱) در تحقیقی اذعان کرده است که از اواسط دهه ۲۰۰۰، اعیان‌سازی در مقیاس رشد کرده و توسط سیاست‌های دولتی تشویق شده است. در سال ۲۰۰۵، دولت شنژن یک برنامه پنج ساله برای توسعه مجدد شهری (۲۰۱۰-۲۰۰۵) آغاز کرد. این طرح جامع آغازگر مرحله دوم اعیان‌سازی شنژن بود که «بازسازی مجدد روستاهای شهری به رهبری دولت» نام داشت. از آن زمان، اعیان‌سازی سیستماتیک روستاهای شهری دارای یک سیاست ثابت بوده است. در سیزدهمین برنامه رسمی پنج ساله بازآفرینی شهری، که در سال ۲۰۱۶ اعلام شد، به وضوح بیان شده است که صد پروژه بازآفرینی در روستاهای شهری تا سال ۲۰۲۰ به اتمام می‌رسد. ساختمان‌های قدیمی و شکننده شنژن ساخته شده توسط روستاییان که قرار بود تخریب شوند، مجتمع‌های مسکونی و تجاری لوکس را ایجاد می‌کند. بسیاری از کارگران کم مهارت مجبور شده‌اند یا از خانه خود خارج شده و یا حتی به طور کلی شنژن را ترک کنند زیرا

دیگر توانایی پرداخت هزینه‌های قبلی محل زندگی خود را ندارند. سنژن اولین شهر چین بود که بازار مسکن خود را کالایی کرد. طی ده سال گذشته، قیمت املاک و مستغلات در سنژن ۱۰۴۵ درصد افزایش یافته است. بدین صورت، محققان چینی این دوره از اعیان‌سازی شدید را «شهرگرایی نئولیبرال» دانسته‌اند (Zhen, 2021:7).

تحولات جدید توسط دولتمردان پایتخت به عنوان یک شمشیر دو لبه دیده می‌شود. آن‌ها فرصت‌هایی را برای اشتغال بسیار مورد نیاز (اما اغلب کم درآمد) و احیای بیشتر شهر فراهم می‌کنند و می‌توانند به برخی صنایع محلی کمک کنند، اما همچنین شکاف اقتصادی - اقتصادی رو به رشد را برجسته می‌کنند. این شکاف در جغرافیای شهر و در تغییرات جمعیتی آن ایجاد می‌شود، به شکلی که حومه‌های بیرونی شهر همزمان با خارج شدن نسل جوان از نواحی در دست اعیان‌سازی اطراف مرکز شهر، گسترش می‌یابد (Pobric & Robinson, 2019:293). کوشش دولت‌ها برای نوسازی و بهبود کالبد شهری در نواحی فرسوده شهرها، خود منجر به برون‌افکنی ساکنین اولیه و کم درآمد شهری از نقاط فرسوده شده است. بنابراین نوسازی‌های صورت گرفته، چه توسط بخش خصوصی (سازندگان و زمین‌داران) و چه توسط دولت، در نهایت منجر به برون‌افکنی خانوارهای کم درآمد، جایگزینی آنان با گروه‌های درآمدی بالاتر و جابجایی طبقات اجتماعی در شهرها شده است. دلیل نامطلوب بودن این پدیده به این علت است که گروه‌های کم درآمد را به حاشیه‌ها و نقاطی می‌فرستد که همچنان وضعیت سکونتی، مسکن و خدمات شهری نازل است. این خانوارها از منافع نوسازی شهری بهره‌مند نمی‌شوند (طهماسب‌زاده، ۱۳۹۶). در نهایت باید گفت که نقش دولت‌ها (محلی یا مرکزی) در همه انواع اعیان‌سازی با هر راهبردی چشمگیر است. امر قانون‌گذاری، اعطای وام، بخشش و تخفیف مالیاتی از نیروهای محرکه و مشوق فرایند اعیان‌سازی است و در برخی کشورها مثل چین، دولت خود پیش‌برنده این فرایند است.

رویکرد جمعیتی: رویکرد جمعیتی، اعیان‌سازی را به عنوان تغییر ترکیب یک محله با توجه به صفات ساکنان آن توصیف می‌کند. در این حالت، کار اعیان‌سازی این است که چه کسی در یک محله زندگی می‌کند؛ یعنی چه کسی اکنون در یک مکان زندگی می‌کند، در مقایسه با آن که قبلاً در آنجا زندگی می‌کرده است، و بنابراین تغییرات با گذشت زمان بررسی می‌شود. از نظر روش‌شناسی، این یک روش معمول برای شناسایی تعداد زیادی محله اعیان‌سازی شده با داده‌های سرشماری است. معمولاً محققان یا ترکیب طبقاتی یک محله یا ترکیب نژادی آن را بررسی می‌کنند. در حالی که بررسی تغییر طبقه به طبقه در یک محله مورد اعیان‌سازی معمول‌تر است، روش‌های مختلفی برای عملیاتی کردن طبقه‌بندی وجود دارد. گاهی اوقات این امر با افزایش درآمد ساکنان همراه است؛ برخی دیگر افزایش سطح تحصیلات - معمولاً تعداد مدارک کارشناسی - را به عنوان تضمین برای انتقال طبقاتی یک محله تلقی می‌کنند. رویکردهای جمعیتی نیاز به پرسش و تعریف دارند: محله چیست؟ در حالی که محققان معمولاً از سرشماری برای اندازه‌گیری تقریبی یک محله استفاده می‌کنند، مشخص شده است که اعیان‌سازی از مرزهای محله‌ای عبور می‌کند (Carlson, 2020:16). با استفاده از جمعیت سفیدپوست به

عنوان یکی از معیارهای اعیان‌سازی، شواهدی یافت شده است که نشان می‌دهد افزایش اصلاحات منطقه‌بندی به طور مثبت و معناداری با احتمال سفیدتر شدن ترکیب جمعیتی ارتباط دارد. این یافته‌ها با مطالعات کیفی قبلی در مورد محله‌های بزرگ در شهر نیویورک مطابقت دارد که نشان می‌دهد اصلاح منطقه‌بندی تمایل به افزایش ارزش املاک، افزایش احتکار در مورد املاک و مستغلات، آغاز موجی از توسعه مسکونی مجلل و خرده فروشان، و دسترسی کمتر خانوارهای اقلیت و کم‌درآمد دارد (Davis, 2021:6). در مورد جابجایی و آوارگی جمعیت در اعیان‌سازی اتفاق نظر وجود ندارد و آمارهای متناقضی در این باره منتشر شده است. در شهر مینیاپولیس ۲۲ محله اعیان‌سازی شده‌اند که فقط در یک محله جابجایی صورت گرفته است. در لس آنجلس در ۷۳ محله اعیان‌سازی شده، ۱۳ محله دچار جان‌نشین‌سازی ساکنین شد (ائتلاف ملی سرمایه‌گذاری مجدد جامعه آمریکا، ۲۰۱۳). اعیان‌سازی در فیلادلفیا، در محلات اعیان‌سازی شده با حداقل جابجایی جمعیت، باعث تحرک اجتماعی-اقتصادی و کیفیت زندگی بالاتر شده و این امر در مقایسه با محلات اعیان‌سازی نشده مجاور بوده است (Ding & Huang, 2016). نگرانی‌ها در مورد اعیان‌سازی و جابجایی جمعیت در صفحات روزنامه‌ها و اخبار محلی منعکس می‌شود اما در مقابل آن شاید بتوان بیان نمود که بسیاری از تحقیقات کمی در مقابل تحقیقات کیفی نشان داده است که جابجایی جمعیت در محلات اعیان‌سازی شده آنقدر محتمل نیست. تحقیقات عمدتاً با داده‌های ملی و کلان‌سر و کار داشته و نسبت به وضعیت محلی و درونی هر شهر بی‌تفاوت بوده‌اند. در حالی که شهرها با هم متفاوت‌اند. عواملی که پویایی و دینامیک وضعیت مسکن را شکل می‌بخشد، در هر شهر تفاوت دارد. بازار مسکن ممکن است رونق داشته و یا دچار رکود باشد، برخی مکان‌ها ممکن است مقصدی برای طبقه خلاق باشد و برخی دیگر این طور نباشد، و اینکه سرمایه به شکل ناموزون به شهرهای جهانی سرازیر شوند و بقیه شهرها از آن بی‌نصیب بمانند (Carlson, 2020:52). در فرایند جان‌نشین‌سازی بسیاری از موارد، سطح آغازین این فرایند شامل هجوم ساکنین طبقه متوسط مثل هنرمندان و دانشجویان می‌شود. این گروه‌ها ممکن است به دلیل مسکن قابل استطاعت و دسترسی بهتر به تسهیلات شهری جذب شوند. به عبارت دیگر، «جوان‌سازی» فضاهای شهری یک فرایند ویژه و مرتبط با اعیان‌سازی است. در آغاز این فرایند با محوریت گسترده اعیان‌سازان پیشرو (هنرمندان، دانشجویان، متخصصان جوان) شروع شد که املاک را برای استفاده مسکونی خریداری نمودند؛ هر چند توسعه‌دهندگان و سرمایه‌گذاران به دنبال آنان کار خود را آغاز کردند و اغلب باعث جابجایی ساکنین کم‌درآمد و کارگر شدند. به دلیل خاصیت تعارض آمیز اعیان‌سازی، در محلات دارای نرخ جرم بالا و چیرگی گروه‌های اقلیتی، به ویژه در جنوب ایالات متحده، به دلیل جرم و جنایت زیاد، مدارس ضعیف و فرصت‌های شغلی کم، از این فرایند در چنین محله‌هایی اجتناب شد (Bereitschaft, 2020). بعد از سال ۲۰۰۰ بهبود در فرصت‌های شغلی در مرکز شهر بسیاری از ساکنان جدید و نزدیک مرکز شهر را به خود جلب کرد. اعیان‌سازی محله‌های مرکزی شهرها، عدم تمرکز سفیدپوستان با درآمد بالا را که برای دهه‌ها قبل از ۱۹۸۰ اتفاق افتاده بود وارونه می‌کند. این امر نشان‌دهنده تغییر اساسی در ساختار جمعیتی شهرها است، که نقطه شروع برای درک عمیق‌تر این پدیده ممکن است آغازکننده یک رنسانس شهری باشد

که پیامدهای گسترده‌ای برای اقتصاد دارد. همچنین ممکن است افزایش نابرابری درآمد را که طی دهه‌های اخیر اتفاق افتاده تشدید کند، زیرا مکانیسمی است که از طریق آن ممکن است هزینه‌های زندگی برای فقرا افزایش یابد (Baum-Snow & Hartley, 2020).

از ابتدای مطرح شدن اصطلاح اعیان‌سازی در دهه ۱۹۵۰، شاخص جمعیت از مهم‌ترین محرک‌ها و مایه‌های اصلی در بررسی و تحلیل اثرات آن بوده است. به نحوی که در ادبیات شهرسازی ایران نیز اصطلاح اعیان‌سازی، تداعی جابجایی و آوارگی جمعیت فقیر و جانشینی قشر ثروتمندتر بوده است. محدودیت‌های مطالعه این فرایند در ایران شامل تشخیص نوع اعیان‌سازی، جمعیت جابجا شده و جمعیت وارد شده به محله، فقدان داده‌های مکان‌مبنا در شاخص‌ها و سنجه‌های مربوطه و... است. در واقع امر کاوش داده‌های اجتماعی و اقتصادی و جمعیت‌شناسی در سطح محله و واحدهای همسایگی (مقیاس مداخله اعیان‌سازی) از مشکلاتی است که مطالعات شهری و پژوهش‌های جغرافیای شهری و جامعه‌شناسی از آن رنج می‌برد و امکان مطالعه اثرات و علل پیامدها را سلب یا محدود می‌کند. این امر می‌بایستی در ملاحظات آینده در نظر گرفته شود.

رویکرد فرهنگی: آنچه که یافته‌های نظری و تحلیلی پژوهش نشان می‌دهد، اعیان‌سازی و مداخله در بافت فرسوده و قدیمی شهری، علاوه بر نوسازی و بهسازی بافت کالبدی و ساخت‌وسازها، تبعات فرهنگی و اجتماعی عمیقی نیز داشته است. در این رابطه، به واسطه نوسازی و اعیان‌سازی، اقشار فقیر و کم‌درآمد و قدیمی محلات، مجبور به فروش خانه‌ها و مهاجرت به حاشیه و محلات کم‌درآمد شهر شده‌اند. در نتیجه به علت افزایش قیمت زمین و اجاره‌بها و توسعه خدمات و تسهیلات در محلات، اقشار متوسط جامعه به علت دسترسی به بازار و مراکز خدماتی و اداری و به ویژه مراکز فرهنگی - مذهبی شهر، به این محلات مهاجرت کرده‌اند. این جابجایی‌ها، موجب اختلاط فرهنگی و اجتماعی و پراکندگی بافت فرهنگی شده است (معینی‌فر، ۱۳۹۸، ۱۹۹). رویکرد فرهنگی در اعیان‌سازی بررسی می‌کند که چگونه زیبایی‌شناسی یک محله تغییر می‌کند، یا چگونه سلیقه مختلف در محله دچار تغییر می‌شود. از این منظر، زیبایی و سلیقه به دو روش مورد استناد قرار می‌گیرد: (۱) گزارش تغییرات فرهنگی در یک جامعه، از جمله اینکه چگونه اعیان‌سازی می‌تواند آثار فرهنگی یک محله را در تصور ذهنی ساکنان متمول‌تر شکل دهد (Hyra, 2015; Sullivan & Shaw, 2011)، یا (۲) فرهنگ به عنوان عنصری جاذب در روندهای اعیان‌سازی، مانند اینکه چگونه ممکن است توسط «اعیان‌سازها» که اجتماعات «جسور و پیشرو» را دنبال می‌کنند، هدایت شود (Zukin, 2010). Ley (۲۰۰۳) توصیف می‌کند که چگونه هنرمندان، دارای سرمایه فرهنگی بالا اما سرمایه اقتصادی پایین، متمایل به انتقال به محله‌های در حال اعیان‌سازی هستند. بسیاری از این تغییرات مربوط به کتاب «طبقه خلاق» نوشته ریچارد فلوریدا و همچنین حمایت از وی در مورد آن است (Peck, 2005)، که استدلال می‌کرد شهرها برای جذب و نگهداری طبقه خلاق باید فعالانه انواع امکانات فرهنگی را پرورش دهند (فلوریدا، ۲۰۰۲). در بسیاری از موارد، عناصر فرهنگی نه تنها برای توصیف تغییرات سلیقه مهم هستند، بلکه منعکس‌کننده پویایی زمینه‌های اصلی قدرت در ایجاد یک اجتماع محلی است. قدرت در فضا فقط مالی نیست و مهم‌تر از آن، قدرت فرهنگی است (Zukin,)

۴:۲۰۱۰). نظریه‌های اعیان‌سازی در سمت تقاضا نشان می‌دهند که چگونه فرهنگ، سلیقه‌ها و ارزش‌های طبقه متوسط و بالاتر، بر فرایند اعیان‌سازی اثر گذارند (Zukin, 1987). محققان متذکر می‌شوند که جنبه فرهنگی تغییرات اعیان‌سازی می‌تواند منجر به کاهش احساس تعلق در ساکنان موجود شود و در خانه خود احساس بی‌مکانی کنند (Misra, 2019). ساکنان موجود علاوه بر احساس از دست دادن فرهنگ، حس می‌کنند نیازهای آنها به اندازه نیاز تازه واردان محله برآورده نمی‌شوند (Sheehy, 2020:65). واشنگتن دی سی در حال حاضر جابجایی فرهنگی را تجربه می‌کند، که به معنای پاک کردن و طبقه‌بندی مجدد فرهنگ متمایز آن است. تغییر در شهر با سرعتی بی‌سابقه و بدون دخالت ساکنان فعلی در حال رخ دادن است. این یک امر غیر طبیعی است و توسط نیروهای خارجی در جوامع هدایت می‌شود. تأمین نیازها و خواسته‌ها (اعم از واقعی یا حدسیات) از ساکنان جدیدتر، جوان‌تر که اغلب درآمد بالاتری دارند، نسبت به ساکنان فعلی در اولویت قرار گرفته است (Mitchel, Richardson, Franco, 2019). رویکرد فرهنگی به برخی از بینش‌ها در درک اعیان‌سازی کمک می‌کند. این رویکرد یکی از آشکارترین علامت‌های یک محله در حال اعیان‌سازی است. فارغ از هر اقدامی که اتفاق می‌افتد، ساکنان، تازه‌واردان و ذینفعان املاک و مستغلات معمولاً اول از همه اعیان‌سازی فرهنگی را درک می‌کنند. مشاغل جدید و سبک‌های معماری از خیابان به راحتی قابل مشاهده است، در حالی که ساختار محله و روابط املاک نهان است. این تغییرات غالباً معانی و احساساتی را برای ساکنین تداعی می‌کند؛ حتی اگر کسی از خانه خود در یک محله جابجا نشود، با این وجود ممکن است احساس کند که از نظر فرهنگی و سیاسی آواره است (Hyra, 2015).

رویکرد حمل‌ونقل‌گرا: سرمایه‌گذاری عمومی، به ویژه توسعه حمل‌ونقل عمومی، یکی از مهم‌ترین دلایل ظهور دور جدید اعیان‌سازی پس از سال ۲۰۰۰ است. Leroy و Sonstelie (۱۹۸۳) اولین فرضیه را مطرح کردند که با وارد کردن ترانزیت به منحنی کرایه و پیشنهاد کرایه در نظریه سنتی اجاره مناقصه، اعیان‌سازی را با توسعه حمل‌ونقل پیوند می‌دهد. مطالعات خاص برای بررسی این رابطه بین ترانزیت و اعیان‌سازی از دهه ۲۰۰۰ آغاز می‌شود، زمانی که سرمایه‌گذاری در ترانزیت با کیفیت بالا به طور قابل توجهی تسریع می‌شود. بیشتر مطالعات پس از سال ۲۰۰۰ مطالعات تجربی است که سهم حمل‌ونقل عمومی، به ویژه حمل‌ونقل سریع‌السیر را در استفاده مجدد یا تسریع اعیان‌سازی بررسی می‌کند. Revington (۲۰۱۵) اصطلاح «اعیان‌سازی حمل‌ونقل‌گرا» (*Transit-induced Gentrification*) را برای خلاصه کردن توصیفات قبلی مربوط به اعیان‌سازی ناشی از توسعه حمل‌ونقل عمومی، مانند محله‌های سرویس دهنده حمل‌ونقل (اجتماع محلی مبتنی بر حمل‌ونقل، محله حمل‌ونقل‌مبنا و...) مطرح کرد. این اصطلاح قبلاً با عنوان اعیان‌سازی با رویکرد توسعه حمل‌ونقل محور هم شناخته می‌شد.

Qi (۲۰۲۰) بیان می‌کند که برخی از مطالعات در دو دهه گذشته نشان داده است که رشد مداوم سیستم‌های حمل‌ونقل عمومی با کیفیت بالا ممکن است باعث ایجاد یا تسریع اعیان‌سازی در برخی از کلانشهرهای ایالات متحده شود. اصطلاح *TIG* بعد از دهه ۲۰۰۰ در شهرهای حمل‌ونقل محور باب شد که توسعه شتابان سیستم

حمل و نقل عمومی را تجربه می نمودند؛ و به طور معمول با سیاست‌های توسعه حمل و نقل محور پدیدار می شود (Revington, 2015). به عنوان مثال، به دنبال گسترش سریع خطوط مترو پس از مسابقات میزبانی بازی‌های المپیک تابستانی ۲۰۰۸، پکن پایتخت چین، در اطراف ایستگاه‌های مترو که اخیراً افتتاح شده اند، اعیان‌سازی قابل توجهی را تجربه کرده است. اعیان‌سازی در پکن با افزایش قیمت مسکن و نسبت ساکنین با درآمد بالاتر یا پتانسیل درآمد بالاتر در محله‌های کنار مترو، در مقایسه با سایر محله‌های اطراف اندازه‌گیری می شود. بهبود امکانات رفاهی ناشی از توسعه حمل و نقل محور می تواند ساکنان مرفه را به سمت خود جلب کند. ساکنین در این مکان می توانند انتقال سرمایه‌گذاری دسترسی را به قیمت مسکن تسریع کنند (Qi, 2020:7). اصطلاح «اعیان‌سازی حمل و نقل‌گرا» برای اولین بار توسط Dawkins و Moeckel (۲۰۱۶) به این عنوان تعریف شده است: پدیده‌ای که هنگامی رخ می دهد که سرمایه‌های توسعه حمل و نقل در مسکن مجاور آن انباشت شود و در نتیجه خانوارهای با درآمد بالاتر از خانوارهای کم‌درآمد برای مسکن در مکان‌های مجاور این توسعه پیشنهاد قیمت بیشتری می دهند. در مقابل، Padiro و همکاران (۲۰۱۹) استدلال کرده‌اند که افراد ثروتمندتر ممکن است به دلیل ازدحام یا شرایط مربوطه، کمبود آپارتمان‌های بزرگ و راحت، امکانات ضعیف پارکینگ و مشکلات امنیت از جمله بالا بودن میزان جرم و جنایت، از انتقال به محله‌های سرویس‌دهنده حمل و نقل منصرف شوند. بسیاری از محققان ادعا می کنند که حمل و نقل ریلی ابزاری مفید برای دستیابی به توسعه مجدد است، در حالی که برخی از مطالعات، پیامدهای احتمالی را با اعیان‌سازی مرتبط دانسته‌اند. به عنوان مثال، محققان نشان داده‌اند که ابتکارات TOD، در بسیاری از موارد، قیمت مسکن را افزایش داده است (Rayle, 2015). ریلی اظهار می کند، TOD با اعیان‌سازی از نظر تغییرات جمعیتی همراه است، زیرا افرادی که زندگی در مسکن TOD را انتخاب می کنند به احتمال زیاد مجرد و زوج بدون فرزند هستند و اگرچه این پروژه‌ها شامل خانوارهایی با پایگاه‌های درآمدی متفاوت است، اما کارمندان حرفه‌ای و ماهر بیش از حد در این مکان‌ها حضور دارند. بنابراین، توسعه حمل و نقل شهری متمرکز در سطح محله، به دلیل ارزش افزوده‌ای که عامل دسترسی برای خانوارها ایجاد می کند، باعث افزایش قیمت مسکن و احتمال جابجایی خانوارهای کم‌درآمد شده و پدیده اعیان‌سازی را خواسته یا ناخواسته، در پروژه‌های TOD تسریع می سازد. هر چند این موضوع بایستی بخشی بررسی شود و شواهد آن پس از اجرای پروژه‌ها تبیین گردد.

رویکرد زیست‌محیطی: یکی دیگر از رویکردهای نوین در اعیان‌سازی، اعیان‌سازی اکولوژیک است که با توسعه میان‌افزا و گسترش فضای سبز در مراکز شهری همراه می شود. Stewart, Rigolon و Gobster (۲۰۲۰) در تحقیقی به توسعه فضای سبز و اعیان‌سازی در شهر شیکاگو پرداخته‌اند و اذعان نموده‌اند که ارتباط بین «فضاهای خالی پاک و سبز» و اعیان‌سازی تاکنون کمتر مورد بررسی قرار گرفته است. درک این ارتباطها راهبردهایی برای توسعه مجدد محلات با فضاهای خالی را ایجاد می کند تا از فقدان جمعیت و جابجایی ساکنین جلوگیری کند. هرچند برخی محققان تخمین زده‌اند که فضاهای خالی شاید به اعیان‌سازی زیست‌محیطی، آن چنان که در ایجاد پارک‌های شهری معمول بوده، منجر نشود اما برخی دیگر پیشنهاد داده‌اند

که فضاهای خالی که به فضای سبز تبدیل می‌شوند اعیان‌سازی زیست‌محیطی را تحریک کرده و ارزش املاک مسکونی نزدیک به آن‌ها را افزایش می‌دهد. مطالعات در فیلادلفیا این ایده را تأیید می‌کند که توسعه فضای سبز در فضاهای خالی محله‌ای به افزایش ارزش واحدهای مسکونی مجاور انجامیده است (Heckert, 2012; Heckert & Mennis, 2015). فرآیندهای ایجاد کاربری‌های سبز، از جمله تغییرات در مالکیت زمین، ممکن است بر روابط بین اعیان‌سازی زیست‌محیطی تأثیر بگذارد. این فرایند می‌تواند با مشوق‌های خصوصی، تعریض حیاط‌خانه‌های شخصی و تبدیل آن‌ها به باغ‌های محلی و حتی تفکیک و ساخت مسکن رخ دهد (Crauderueff et al. 2012).

در این رویکرد، متناقض‌نمای زیست‌محیطی پدیدار می‌شود؛ که آن را اکو اعیان‌سازی، اعیان‌سازی زیست‌محیطی و اعیان‌سازی سبز می‌نامند. ریشه‌های بهسازی فضای سبز به هر شکلی، از آنجا که فضای سبز، مطلوبیت یک منطقه را بهبود می‌بخشد، منجر به افزایش ارزش املاک شده و در نهایت به عنوان یک نیروی محرک اعیان‌سازی شناخته می‌شود (Checker, 2011). بنابراین هدف ظاهراً قابل ستایش افزایش دسترسی به فضای سبز در جوامع کم‌درآمد، این توانایی را دارد که افراد بسیار زیادی را که قرار است از آن بهره‌مند شوند را جابجا کند (Cogan, 2018:14). همانگونه که Pearsall و Anguelovski (2016) اظهار دارند انواع مختلفی از مداخلات وجود دارد که باعث ایجاد همین تأثیر می‌شود، مانند ایجاد فضای سبز، پروژه‌های تجدیدحیات پارک، زیرساخت‌های خط دوچرخه، توسعه رشد هوشمند و افتتاح فروشگاه‌های مواد غذایی «سالم». اثر فوری مداخلات در فضای سبز، افزایش در ارزش املاک است. های لاین در شهر نیویورک یک نمونه مهم از مداخلات وسیع فضای سبز است که منجر به افزایش قابل توجه ارزش املاک مجاورش شده است. ارزش املاک نزدیک به پارک بین سالهای 2003 و 2011، 103 درصد افزایش یافته است. این پارک خطی و ارتفاعی، در سال 2009 افتتاح شد و مناطق اطراف آن را از یک محدوده متشکل از طبقه کارگر، دارای مغازه‌های قطعات خودرو، کشتارگاه‌ها و صنایع بسته‌بندی گوشت، گاراژها، انبارهای پوشاک و سایر مشاغل کوچک صنعتی، به محله‌ای متشکل از هتل‌ها و بوتیک‌های مطابق مد روز و بلندمرتبه تبدیل کرده است (Daigneau, 2015). در این مبحث، باید دید مقصود از ایجاد فضای سبز چیست؛ خدمات‌رسانی و بهبود کیفیت زندگی ساکنین محله و یا خدمات‌رسانی توریستی و بهبود وضعیت گردشگری با نوآوری و بازآفرینی. همچنین مکان اجرای طرح‌ها نیز در میزان تحریک روندهای اعیان‌سازی موثر است؛ مکان موردنظر عمدتاً دارای خانوارهای کم‌درآمد و یا اجاره‌نشین است و یا قشر متوسط و مالکین ساکن در خانه‌های خود هستند؟ مقتضیات فضایی - اجتماعی محله‌ها متفاوت است و بایستی در مطالعات و اجرای طرح‌های نوسازی و بازآفرینی شهری به آن توجه نمود.

فوق اعیان‌سازی: اصطلاح «فوق اعیان‌سازی» یا «ابر اعیان‌سازی» (Super-Gentrification) اولین بار توسط Lees (2003) مطرح شد. به عقیده وی، اعیان‌سازی وارد فاز جدیدی شده است که بیشتر در کلانشهرهای جهانی مانند لندن، نیویورک و پاریس نمود پیدا کرده و از نظر روابط علت و معلولی، با نظریه‌ها و روندهای سنتی پیشین متفاوت است. بحثی که اینجا بیشتر مطرح می‌شود، جایگزینی به جای جابجایی است؛ ترکیب

طبقات اجتماعی تغییر کرده و تحولات چشمگیری در روابط اجتماعات محلی پدید می‌آید. *Butler* و *Lees* (۲۰۰۶) اذعان می‌کنند این یک قدم فراتر از اعیان‌سازی‌های گذشته است؛ به این صورت که اعیان‌سازی مجدداً به یک محله تحمیل می‌شود که قبلاً مورد اعیان‌سازی قرار گرفته است. سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی صورت گرفته در این فاز، سطح بالاتری از روندهای پیشین داشته و همانگونه که در محله بروکلین هایتز اتفاق افتاده است، قشر دارای پایگاه درآمدی بسیار بالا که قادر به خرید املاک گران‌قیمت و سپری نمودن اوقات فراغت پرهزینه هستند، جایگزین طبقه متوسط و نیمه ماهر می‌شوند که در روندهای قبلی باعث جابجایی طبقه کم‌درآمد و فقیر شده‌اند. به همین دلیل، محققین این حوزه، چنین فرایندی را «فوق اعیان‌سازی» یا «ابر - اعیان‌سازی» نامیده‌اند. موریس (۲۰۱۹) همچنین استدلال کرد که سیاست دولت و تجاری‌سازی حاکمیت شهری در سیدنی استرالیا، نقش مهمی در ارتقا فوق اعیان‌سازی داشته است، و اشاره کرد در برخی موارد، فوق اعیان‌سازی می‌تواند در مناطقی رخ دهد که اعیان‌سازی قبلی را تجربه نکرده‌اند. دلیل اصلی انتخاب محله‌های اعیان‌سازی شده برای اعیان‌سازی مجدد، این است که محلات اعیان‌سازی شده، امنیت بیشتر و همگونی نسبتاً بالاتری نسبت به سایر محلات دارند؛ و مکان‌هایی هستند که جریانات جابجایی و تعارض در آن تا حد زیادی مهار شده است (*Butler, 2003*). شباهتی که در جریان فوق اعیان‌سازی در نیویورک و لندن دیده می‌شود تا حدی مشابه است: در نیویورک محلات نزدیک به وال استریت و در لندن نزدیکی به مرکز شهر (مراکز قانونی مصرف جهانی)، وجود زیرساخت‌های محلی، سکونت طبقه نسبتاً بالا و همگنی اجتماعی، و دسترسی به مسکن تک خانواری با مساحت مناسب که جهت نوسازی و بازسازی مورد استفاده اعیان‌سازها قرار می‌گیرد (*Lees & Butler, 2006:484*). احتمال وقوع چنین فرایندی بدون این ویژگی‌ها، در شهرهای کوچکتر و مراکز ناحیه‌ای کمتر و حتی غیرممکن است و همانطور که بیان شد، فوق اعیان‌سازی در شهرهای جهانی به وقوع پیوسته و در حال انجام است. چنین جریاناتی، پویایی اعیان‌سازی را نشان می‌دهد و آن‌را از یک چرخه بسته و قابل مدل‌سازی خارج می‌کند.

نتیجه‌گیری

اعیان‌سازی و نظریات مرتبط به آن، همواره از مسائل مهم و تعارض‌آمیز در برنامه‌ریزی شهری معاصر بوده است. این روند با مشکلاتی که در رابطه با مسکن و استطاعت آن به وجود می‌آورد، در متن محله و نظریه‌های محققین منعکس شده است. از دهه ۱۹۵۰ تاکنون، سیر برنامه‌ریزی و جریانات سرمایه و اقتصاد جهانی بسیار متحول شده و در حال تغییر است؛ این پویایی و تکامل در سطح محلی نیز باعث تغییرات گسترده ترکیب اجتماعی - فرهنگی شده و از روندهای درحال جریان متأثر و بر سایر فرایندها نیز اثر می‌گذارد. بنابراین در مورد اعیان‌سازی بحث‌های فراوانی مطرح گشته است و بخشی از تحقیقات به بررسی نظری مفهوم و فرایند اعیان‌سازی و بخشی دیگر با نمونه‌های موردی انواع اعیان‌سازی‌های صورت گرفته را تبیین کرده‌اند. از نظر نگارندگان، لازمه بررسی منسجم و موردی در اعیان‌سازی، دسترسی به اطلاعات به روز و دقیق در سطح محله

است؛ امری که کمتر در کشور ایران مطرح بوده است. نکته دیگر که در بررسی نظریات متأخر اعیان‌سازی بایستی مطرح شود، ارتباط همپوشان آن با نظریات نوسازی و بهسازی معاصر است. همانگونه که در بخش یافته‌ها بحث شد، اعیان‌سازی با رویکردهای توسعه حمل‌ونقل محور و شهرهای سبز نیز ترکیب شده و اجرا شده است. در ایران اینگونه پروژه‌ها به صورت محلی و موردی اجرا شده و یا در حال اجرا هستند که بایستی اثرات اجتماعی آن و پیامدهایی که بر مسکن در سطح محله خواهد گذاشت مورد بررسی قرار گیرد. همچنین از نظر نگارندگان، در مورد نقش دولت‌ها در فرایندهای اعیان‌سازی مطرح شده ابهاماتی وجود دارد؛ در سال‌های اخیر، روندهای اعیان‌سازی بیشتر با هدایت سرمایه‌گذاران خصوصی همراه بوده است و این امر در شهرهای جهانی مانند پاریس، لندن و نیویورک مشهود بوده است اما در شهرهای کوچکتر (از نظر سهم اقتصاد جهانی) و خصوصاً در نظام‌های سیاسی تمامیت‌خواه‌تری مانند چین، دولت به عنوان محرک اصلی اعیان‌سازی شناخته می‌شود و از افزایش درآمدهای مالیاتی محله متنفع می‌گردد. ادبیات برجسته و مطرح در مورد اعیان‌سازی، معطوف به شهرهای جهانی بوده و بیشتر به روند سرمایه‌گذاری‌های خصوصی توجه نموده اند اما در مورد سایر شهرها، که دولت محلی (یا متمرکز) موثرتر و نیرومندتری نسبت به بخش خصوصی آن شهرها دارند، نباید این خلط مباحث را مرتکب شد و نظریات جهانی را به آن‌ها تعمیم داد. عوامل اثرگذار بر توسعه مجدد و اعیان‌سازی آن قدر متغیر است که عناصر متشکل زمینه و محتوای هر یک از آن‌ها و اثرات اقتصادی - اجتماعی آن را نمی‌توان دقیقاً محاسبه کرد. اثرات و ارزش‌های هر طرح را بایستی به طور مستقل در محلات بررسی و تحلیل نمود. در واقع باید بررسی کرد که آیا هرگونه اقدام توسعه مجدد و نوسازی، به اعیان‌سازی منجر می‌شود، یا اینکه اعیان‌سازی به عنوان یک وسیله تسهیل‌کننده در روند توسعه مجدد و بازآفرینی، خواه داوطلبانه یا غیرداوطلبانه، گنجانده می‌گردد.

منابع

- پوراحمد، احمد، کلانتری خلیل‌آباد، حسین (۱۳۸۴). الگوها و فنون برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، سال دوم، شماره ۷، صص ۹۹-۱۱۰.
- طهماسب زاده، مهدی (۱۳۹۶). نوسازی محله هرنندی تهران با رویکرد اعیان‌سازی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره).
- عابدینی، غلامرضا، ورسه، مهران. (۱۴۰۰). ساماندهی و احیاء بافت فرسوده با تأکید بر پروژه های محرک توسعه با رویکرد بهبود کیفیت زندگی (مورد مطالعه: شهر باغستان)، *جغرافیا و روابط انسانی*، ۳(۴)، ۴۹۵-۴۷۳.

- لطیفی، میثم (۱۳۹۷). روش‌شناسی گونه‌شناسی: رهنمونی بر نظریه‌پردازی در دانش مدیریت، نشریه مطالعات مدیریت دولتی ایران، ۱ (۲)، ۲۵-۵۲.

- معینی‌فر، مریم، خانمرادی، سجاد، بیگدلی راد، وحید (۱۳۹۸). تحلیل نقش اعیان‌سازی بافت فرسوده شهری بر تحولات هویتی ساکنین محلات قدیمی (مطالعه موردی بافت فرسوده شهر زنجان)، فصلنامه علمی فضای جغرافیایی، ۱۹ (۶۸)، ۲۰۱-۱۸۳.

- Atkinson, R., Bridge, G. (2005) *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, Routledge, New York
Bauman Z 2000 *Liquid modernity* Polity, Cambridge.

- Baum-Snow, N., Hartley, D. (2020). Accounting for central neighborhood change, 1980-2010, *Journal of Urban Economics* 117, 103228.

- Bereitschaft, B. (2020). Gentrification central - A change-based typology of the American urban core, 2000-2015, *Applied Geography* 118, 102206.

- Butler, T. (2003) *Living in the bubble: gentrification and its 'others' in North London*, *Urban Studies* 40 2469-86

- Butler, T., & Lees, L. (2006). Super-gentrification in Barnsbury, London: Globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 31(4), 467-487. <https://doi.org/10.1111/j.1475-5661.2006.00220.x>

- Carlson, H.J. (2020) *Gentrification, Displacement, and the Effects of Urban Context*, Dissertation of Philosophy (Sociology), University of Wisconsin-Madison, ProQuest Number: 27735793.

- Checker, M. (2011). Wiped Out by the 'Greenwave': Environmental Gentrification and the Paradoxical Politics of Urban Sustainability, *City & Society* 23 (2):210- 29. <https://doi.org/10.1111/j.1548-744X.2011.01063.x>

- Chen, H., Zhang, Y. (2021), *Dancing with the Devil- Gentrification and Urban Struggles in, through and against the State in Nanjing, China*, *Geoforum* 121: 74-82.

- Crauderueff, R., Margolis, S., & Tanikawa, S. (2012). *Greening vacant lots: Planning and implementation strategies*. New York, NY: The Nature Conservancy.

- Daigneau, E. (2015) *Just green enough*, Retrieved from www.governing.com/archive/gov-green-gentrification-series, Accessed June 1, 2021

- Dawkins, C., & Moeckel, R. (2016). Transit-induced gentrification: Who will stay, and who will go? *Housing Policy Debate*, 26(4-5), 801-818.

- Ding, L., Huang, J. (2016). Gentrification and residential mobility in Philadelphia, *Regional Science and Urban Economics*, 61, 38-51.

- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*. New York: Basic Books.
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. London: MacGibbon & Kee.
- Hamnet, C. (1984) *Gentrification and residential location theory: a review and assessment*, in: D. T. Herbert and R. J. Johnston (Eds) *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Application*, Vol. 6.
- Heckert, M. (2015). *A spatial difference-in-differences approach to studying the effect of greening vacant land on property values*. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 17(1), 51–59.
- Heckert, M., & Mennis, J. (2012). *The economic impact of greening urban vacant land: A spatial difference-in-differences analysis*. *Environment and Planning A*, 44(12), 3010–3027. <https://doi.org/10.1068/e4595>
- Hyra, D. (2015). "The Back-to-the-City Movement: Neighbourhood Redevelopment and Processes of Political and Cultural Displacement." *Urban Studies* 52(10), 1753–73.
- Kogan, A. (2018). *Green Gentrification in Washington, D.C. A Methods Study of How GIS Can Be Used to Assess the Effects of Parks on City-wide Gentrification*. ProQuest Dissertations and Theses, (May), 110.
- LeRoy, S.F., Sonstelie, J. (1983). *Paradise lost and regained: Transportation innovation, income, and residential location*, *Journal of Urban Economics* 13(1), 67-89
- Ley, D. (2003). *Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification*, *Urban Studies* 40(12):2027-44.
- Liu, C., Deng, Y., Song, W., Wu, Q., Gong, J. (2019). *A comparison of the approaches for gentrification identification*. *Cities*. 95, 102482. [10.1016/j.cities.2019.102482](https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102482).
- Massoud, M., Zamani, B., Razagh, H.E. (2019). *Regeneration-led gentrification: A comparative study of Atabak and Khani-Abad neighborhoods in Tehran*, *Int. J. Architect. Eng. Urban Plan*, 29(2): 195-211. DOI:10.22068/ijaup.29.2.195
- Misra, T. (2019). *What DC's Go-Go Showdown Reveals About Gentrification*. Bloomberg City Lab. New York, New York.
- Mitchell, B. C., Richardson, J., & Franco, J. D. (2019). *Shifting neighborhoods: Gentrification and cultural displacement in American cities*. National Community Reinvestment Coalition.
- Monroe Sullivan, D., & Shaw, S. C. (2011). *Retail Gentrification and Race: The Case of Alberta Street in Portland, Oregon*. *Urban Affairs Review*, 47(3), 413–432. <https://doi.org/10.1177/1078087410393472>
- Morris, A. (2019) *Super-gentrification' triumphs: gentrification and the displacement of public housing tenants in Sydney's inner-city*. *Housing Stud*, 34(7): 1071–1088.
- National Community Reinvestment Coalition (NCRC) (2015). Retrieved from www.ncrc.org/research, Accessed June 1, 2020, Oxford University Press.
- Pacione, M. (1990). *Urban problems: An applied urban analysis*. London: Routledge.

- Padeiro, M., Louro, A., & da Costa, N. M. (2019). *Transit-oriented development and gentrification: a systematic review*. *Transport Reviews*, 39(6), 733-754.
- Pearsall, H., Anguelovski, I. (2016). *Contesting and Resisting Environmental Gentrification: Responses to New Paradoxes and Challenges for Urban Environmental Justice*. *Sociological Research Online*. 21. 10.5153/sro.3979.
- Peck, J. (2005). *Struggling with the Creative Class*, *International Journal of Urban and Regional Research* 29(4), 740-770.
- Pobric, A., Robinson, G. (2019) *Recent urban development and gentrification in post-Dayton Sarajevo, Bosnia and Herzegovina*, *Cities* 89: 281-295.
- Qi, Y. (2020) *Transit-Induced Gentrification in U.S. Metropolitan Areas*, *Dissertation of Doctor of Philosophy, University of Minnesota*, ProQuest number: 28153989.
- Rayle, L. (2015). *Investigating the Connection Between Transit-Oriented Development and Displacement: Four Hypotheses*. *Hous. Policy Debate*, 25, 531–548, *Research* ۲۹(۴):۷۴۰-۷۷۰.
- Revington, N. (2015). *Gentrification, Transit, and Land Use: Moving Beyond Neoclassical Theory*, *Geography Compass*, 9: 152–163. doi:10.1111/gec3.12203
- Rigolon, A., Stewart, W., Gobster, P. (2020). *What predicts the demand and sale of vacant public properties? Urban greening and gentrification in Chicago*”, *Cities* 107, ۱۰۲۹۴۸.
- Sheehy, E.A. (2020). *Gentrification in Washington DC from 1995 to 2020- Benefits, Problems and What We Can Do Differently in the Future*, *Thesis in Master of Art, Georgetown University MALS*, ProQuest Number: 28260595.
- Zhan, Y. (2021). *Beyond neoliberal urbanism: Assembling fluid gentrification through informal housing upgrading programs in Shenzhen, China*, *Cities* 112, 103111.
- Zukin, S. (1987). *Gentrification: culture and capital in the urban core*, *Annual Review of Sociology*: 129-147.
- Zukin, S. (2010) *Naked City the Death and Life of Authentic Urban Places*. Oxford; New York.