

بررسی تأثیر سرمایه‌گذاری بر جابه‌جایی جمعیت در بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر رویکرد اعیان‌سازی

(موردپژوهی: محله المهدی در کوی سیدی مشهد)

سمانه صفری¹ و ساناز سعیدی مفرد²

تاریخ دریافت: 1400/02/24

تاریخ پذیرش: 1400/08/26

چکیده: بافت‌های ناکارآمد شهری چه در درون شهرها و چه در حاشیه آنها، از مسائل غیر قابل چشم‌پوشی شهرهای امروزی به شمار می‌روند که با گذشت زمان کیفیت خود را از دست می‌دهند. کاهش کیفیت سکونت، وجود قشر کم درآمد، ارزش پایین زمین و مسکن و وجود اراضی بایر در این بافت‌ها، توجه سرمایه‌گذاران را به خود جلب کرده و منجر به احداث پروژه‌های بزرگ تجاری در آنها شده است که یکی از بزرگترین نتایج آن، جابه‌جایی ساکنان اصلی است. محله المهدی مشهد در سال‌های اخیر شاهد ورود سرمایه‌گذاری‌های گسترده‌ای بوده، از این جهت به عنوان نمونه مطالعاتی این پژوهش انتخاب شده است. هدف از این پژوهش، بررسی تأثیر سرمایه‌گذاری بر جابه‌جایی جمعیت در محله المهدی است. پژوهش حاضر به روش کمی انجام شده و در پی پاسخ به این سؤال اساسی است که سرمایه‌گذاری چه تأثیری بر جابه‌جایی جمعیت می‌گذارد؟ برای بررسی نمونه موردی و شاخص‌ها، از روش پرسشنامه استفاده شد. پس از پردازش اطلاعات به دست آمده با نرم‌افزار SPSS به کمک روش تحلیل مسیر و نرم‌افزار Smart PLS مدل حاصل از روابط میان متغیرها و شاخص‌ها و همچنین ضرایب مسیر و ضرایب معناداری ارائه شد. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که متغیر سرمایه‌گذاری در سطح اطمینان 95٪ در محله المهدی بر متغیر جابه‌جایی جمعیت تأثیر می‌گذارد.

واژگان کلیدی: اعیان‌سازی، سرمایه‌گذاری، جابه‌جایی جمعیت، محله المهدی.

این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد نویسنده اول با عنوان «ارزیابی میزان تحقق‌پذیری رویکرد اصلت بخشی در احیای بافت‌های ناکارآمد (مورد پژوهی: محله سیدی مشهد)» است که در دانشکده هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی، واحد مشهد به راهنمایی نویسنده دوم دفاع شده است.

¹ کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران.

² استادیار، شهرسازی، گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران. (نویسنده مسئول) Saeedi.s@mshdiau.ac.ir

1- مقدمه

شهرها همیشه در حال تغییر و تحولند و این تغییرات، پیامدهای فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی بسیاری را با خود به همراه دارد (Gasparyan, 2020)، در مورد بافت‌های ناکارآمد شهری نیز، رویکرد بازآفرینی به تغییرات مثبت در بافت‌های فرسوده شهری و ارتقاء وضعیت اقتصادی آن‌ها کمک می‌کند، اما جابه‌جایی ساکنان محلی در فرآیند بازآفرینی، یک امر گریزناپذیر محسوب می‌شود (Cao, 2019). مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که ساکنان قدیمی تمایل دارند در محلات خود باقی بمانند، زیرا نسبت به آن، احساس تعلق خاطر و وابستگی دارند اما افزایش هزینه‌های زندگی و تغییرات فیزیکی، فرهنگی و اجتماعی ایجاد شده، ادامه زندگی در آن محله را برای آنها با چالش روبه‌رو می‌کند (Bob, 2019).

در حقیقت پدیده جابه‌جایی ساکنان کم درآمد، تعریف اولیه اعیان‌سازی¹ را شکل می‌دهد. اگرچه جابه‌جایی² جمعیت به عنوان آخرین مرحله اعیان‌سازی در نظر گرفته می‌شود، اما در واقع در مرکز آن قرار دارد و عاملی است که باعث شده اعیان‌سازی به عنوان یک فرآیند منفی مورد انتقاد قرار گیرد (Ozturk, 2020). زوکین³، کازینیتیز⁴ و چن⁵ (2015) ادعان داشته‌اند که اعیان‌سازی یک فرآیند رایج در شهرهای جهانی مثل نیویورک، شانگهای، تورنتو، لندن و آمستردام است (Uditha, 2020).

اعیان‌سازی در واقع تغییرات جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در محلات کارگرنشین است، که در بخش‌های مرکزی شهر موقعیت دارند و غالباً محل سکونت قشر کم‌درآمد است، اما بعدها گروه درآمدی متوسط در آن اسکان می‌یابند (Ozturk, 2020) به این ترتیب جایگزین شدن طبقه متوسط و متوسط به بالا، به جای قشر کارگر مفهوم اعیان‌سازی را شکل می‌دهد (CAIN, 2020).

اخراج اجباری و جابه‌جایی جمعیت یک امر گریزناپذیر در فرآیند اعیان‌سازی است و از ابتدا در مرکز آن قرار گرفته‌اند. در واقع اعیان‌سازی بیان می‌کند که چه اتفاقی در محله رخ می‌دهد، زمانی که عوامل خارجی، زندگی را برای ساکنان اصلی غیر ممکن، مخاطره‌آمیز و غیر مقرون

به صرفه می‌کند. به این ترتیب می‌توان گفت که جابه‌جایی، استراتژی اصلی اعیان‌سازی به شمار می‌رود و منجر به تغییرات اقتصادی در محله می‌شود (Cao, 2019). از سویی این فرآیند، سرمایه‌گذاری‌های گسترده‌ای را در سطح محلات با خود به همراه دارد و همین امر منجر به جابه‌جایی مستقیم و غیر مستقیم گروه‌های کم درآمد می‌شود (Uditha Niroshini, 2020).

همان‌گونه که در ادبیات و مفاهیم مختلف اعیان‌سازی بیان شده است، سرمایه‌گذاری و جابه‌جایی جمعیت دو عامل مهم در رویکرد اعیان‌سازی به شمار می‌رود، به گونه‌ای که یک بافت ناکارآمد، نخست در برابر سرمایه‌گذاری‌های خارجی قرار می‌گیرد و از اینجا فرآیند اعیان‌سازی آغاز می‌شود. این امر نتایج و پیامدهایی بسیاری را در پی دارد که جابه‌جایی جمعیت در رتبه نخست آن قرار می‌گیرد. از این رو پژوهش حاضر در پی بررسی تأثیر سرمایه‌گذاری بر جابه‌جایی جمعیت در بافت‌های ناکارآمد در چارچوب رویکرد اعیان‌سازی است. براساس هدف این پژوهش، که بررسی تأثیر مؤلفه سرمایه‌گذاری بر جابه‌جایی جمعیت در رویکرد اعیان‌سازی است، پرسش زیر مطرح شده است:

سرمایه‌گذاری به عنوان یکی از متغیرهای اعیان‌سازی چه تأثیری بر جابه‌جایی جمعیت می‌گذارد؟

محله المهدی در بافت حاشیه‌ای شهر مشهد موقعیت دارد و یکی از محلات ناکارآمد شهر محسوب می‌شود. در سال‌های اخیر محله المهدی شاهد هجوم سرمایه‌گذاری‌ها و بهره‌برداری پروژه‌های بزرگ تجاری بوده است، که توجه زیادی از سرمایه‌گذاران و ساکنان شهر را به خود جلب کرده است و به دنبال آن مردم برای خرید و استفاده از امکانات تفریحی و رفاهی این پروژه‌ها وارد محله شده است. این امر تأثیرات گسترده‌ای در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... در محله با خود به همراه داشته است.

1-1- پیشینه پژوهش

بررسی ادبیات نظری و پژوهش‌های انجام شده پیرامون موضوع اعیان‌سازی نشان می‌دهد، این رویکرد همواره در جهان مورد توجه قرار داشته، از این رو در این بخش



چرخاب، به این مسأله می‌پردازد که با شرایط موجود محله، آیا فرآیند اعیان‌سازی قابلیت اجرا را دارد یا خیر. اکثر پژوهش‌های یاد شده، به تأثیرات اجتماعی و فرهنگی رویکرد اعیان‌سازی یا انجام آن پرداخته‌اند. در این پژوهش به طور خاص به بررسی دو مؤلفه‌ی مهم سرمایه‌گذاری و جابه‌جایی جمعیت در اعیان‌سازی و همچنین تأثیر آن‌ها بر یکدیگر مطالعه پرداخته شده است.

2-1- مبانی نظری

در سال 1964، یک جامعه‌شناس انگلیسی به نام راس گلس¹²، برای نخستین بار واژه اعیان‌سازی را مطرح کرد (Cocola-Gant, 2018). در همان سال، گلس کتابی را چاپ کرد که در آن به بیان مشاهدات خود در مورد طبقه کارگر در شهر لندن پرداخت. پس از مدتی گلس به الگویی اشاره کرد که از دید او آزار دهنده بود زیرا در محلات کارگرنشین بسیاری از مردم ناچار بودند خانه‌هایشان را به دلیل عدم توانایی مالی برای تعمیر، بفروشند و تازه‌واردان ثروتمند، خانه‌ها را خریداری کردند و وضعیت را در محله سامان بخشیدند. با گذر زمان، شخصیت محله تا حد زیادی تغییر می‌کند، یک محله با طبقه کارگر به یک محله با طبقه متوسط تبدیل می‌شود. گلس به این تغییرات شکایت داشت و این فرآیند را اعیان‌سازی نامید (O'Connor, 2018).

اعیان‌سازی یک فرآیند پویاست که ویژگی‌های فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی محله را تغییر می‌دهد (Tran, 2018) و پدیده‌ای است که منجر به نوسازی یک محله رو به زوال می‌شود. فرآیند اعیان‌سازی را می‌توان با مهاجرت افراد مرفه به محلات رو به زوال مشاهده کرد، که این امر سبب افزایش درآمد اقتصادی محله و تغییر جمعیت آن می‌شود. با ورود ساکنان مرفه و متوسط درآمد، ارزش زمین و مسکن با گذشت زمان افزایش می‌یابد. از مهم‌ترین مزایای اعیان‌سازی می‌توان به ورود ساکنان قشر مرفه، رشد ارزش مسکن و امکانات رفاهی اشاره کرد که منجر به رشد محله می‌شود (Royce, 2016). اما افرادی که از مزایای فرآیند اعیان‌سازی بهره‌مند می‌شوند غالباً طبقه متوسط و مرفه است و در

تعدادی از پژوهش‌های صورت گرفته در 10 سال اخیر در ایران و جهان مورد بررسی قرار گرفته است.

یونتو⁶ و تیل⁷ (2020) در مقاله‌ای به بررسی اعیان‌سازی در یکی از محلات آفریقایی-آمریکایی در کشور آمریکا می‌پردازند. آن‌ها در این مقاله بررسی می‌کنند چگونه فرآیند اعیان‌سازی در یک محله با وجود تضادها و تعارضات اجتماعی، رخ می‌دهد. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که با وجود پویایی اقتصادی در محله، پس از فرآیند اعیان‌سازی، وحدت اجتماعی در جامعه‌ی آمریکایی-آفریقایی از میان می‌رود. آتوستا⁸ و هوینگس⁹ (2019) در مقاله‌ای، الگوهای مختلف مسکن را در شهر شیکاگو از سال 1983 تا 2005 بر اساس سطح درآمد ساکنان بررسی و قیمت مسکن را در محلاتی که اعیان‌سازی در آن‌ها رخ داده است، را با محلاتی که اعیان‌سازی را تجربه نکرده‌اند، مقایسه نمودند. ملترز¹⁰ و قربانی (2017) در مقاله‌ای دیگر در پی پاسخ‌گویی به این پرسش بودند که "آیا ساکنان اصلی محله از تغییرات مثبت اقتصادی و اجتماعی که اعیان‌سازی با خود به همراه دارد، بهره‌مند می‌شوند؟" همچنین بررسی می‌کنند که چگونه تغییرات اقتصادی پدید آمده بر فرصت‌های شغلی در محله تأثیر می‌گذارند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که به دنبال اعیان‌سازی در محله، 63 درصد از ساکنان شغل خود را از دست داده‌اند. ازکان¹¹ در سال 2015 در رساله خود، پیامدها و تغییرات ایجاد شده با اعیان‌سازی را در منطقه‌ای از شهر استانبول بررسی می‌کند. در واقع این پژوهش بر تأثیرات اعیان‌سازی روی منظر و هویت فرهنگی محله تأکید دارد.

رستگار حسینی در سال 1395 در رساله‌ی خود، تأثیر پروژه‌های بزرگ تجاری به ویژه پروژه مجد در شهر مشهد را بر برون‌راندگی فضایی-اجتماعی ساکنان محله را مورد بررسی قرار داد. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد طرح تجاری مجد تأثیر منفی بر برون‌راندگی ساکنین داشته است. عندلیب و رضایی در سال 1392 در مقاله‌ای به بررسی تغییرات کالبدی و ارتقای کیفیت سطح زندگی با فرآیند اعیان‌سازی پرداختند. شاکر اردکانی در سال 1390 در رساله‌ی خود، پس از بررسی بافت تاریخی محله

این بین قشر کم درآمد، بیکاران، سالمندان و افرادی که از نظر اجتماعی در حاشیه قرار گرفته‌اند، نیاز به حمایت بیشتری دارند، زیرا این گروه‌ها مجبور به ترک محله می‌شوند. در واقع اعیان‌سازی فرآیندی است که ریشه در نابرابری‌های اجتماعی دارد و بر روند مهاجرت به محلات کارگرنشین تأثیرگذار است (Giuseppe Stewart, 2019). این رویکرد به روش‌های مختلفی بر روی یک محله تأثیر گذار است و در آن تغییرات اساسی پدید می‌آورد، که این تغییرات با سطح درآمدی، کیفیت آموزش، ارزش مسکن و دسترسی به آن قابل مشاهده است (Gasparyan, 2020).

لس¹³، اسلاتر¹⁴ و ویلی¹⁵ (2010) جابه‌جایی را به عنوان اساسی برای درک فرآیند اعیان‌سازی معرفی کرده‌اند. در ادبیات اعیان‌سازی این نکته ثابت شده که جابه‌جایی جمعیت شرط لازم برای تحقق اعیان‌سازی است. به طور کلی، اعیان‌سازی دلیل اصلی و مستقیم جابه‌جایی طبقه کارگر و این جابه‌جایی به طور خاص بر روی این قشر کم‌درآمد متمرکز است (yeom, 2018). جورج¹⁶ و یونیس‌گایر¹⁷ (1978) معتقد بودند که جابه‌جایی زمانی رخ می‌دهد که ساکنان به دلیل تغییرات پدید آمده در زندگی و محل سکونت‌شان مجبور به ترک محله می‌شوند، فرآیند جابه‌جایی شامل سه اصل می‌شود: 1- شرایطی ایجاد می‌شود که ساکنان قادر به کنترل و پیش‌گیری آن نیستند؛ 2- با وجود اینکه ساکنان شرایط جدید سکونت و اشتغال در محله را می‌پذیرند، اما وضعیت همچنان تغییر می‌کند. 3- در نهایت ادامه‌ی زندگی در محله برای ساکنان بومی غیر ممکن، مخاطره‌آمیز و غیر مقرون به صرفه می‌شود (Knorr, 2019). از نظر اسمیت¹⁸ (1979) فرآیند اعیان‌سازی با مهاجرت مردم آغاز نمی‌شود بلکه با حرکت سرمایه به سمت محله شکل می‌گیرد، و این سرمایه است که تعیین می‌کند کجا و چگونه سرمایه‌گذاری و جابه‌جایی جمعیت صورت بگیرد. پژوهش‌های او و همکارانش نشان می‌دهد که چگونه مناطقی که در آن سرمایه‌گذاری انجام نشده، کم‌کم به مکانی جدید برای سرمایه‌گذاری‌ها تبدیل می‌شوند و با خرید و به روز رسانی ارزش املاک موجود، سود بالقوه حفظ می‌شود. در کنار سرمایه‌گذاری‌ها، خود شهر و توسعه‌دهندگان دیگر نیز یک برنامه سیاسی را

برای تجدید حیات روی کار می‌گیرند، تا با سرمایه‌گذاری و سیاست‌های دولتی، حیات را به بافت‌های فرسوده بازگردانند. در این فرآیند به نظر می‌رسد که محلات کارگرنشین با سرمایه‌گذاری‌های خصوصی و خریداران املاک و اجاره دهندگان بازسازی می‌شوند (Lupino-Smith, 2019).

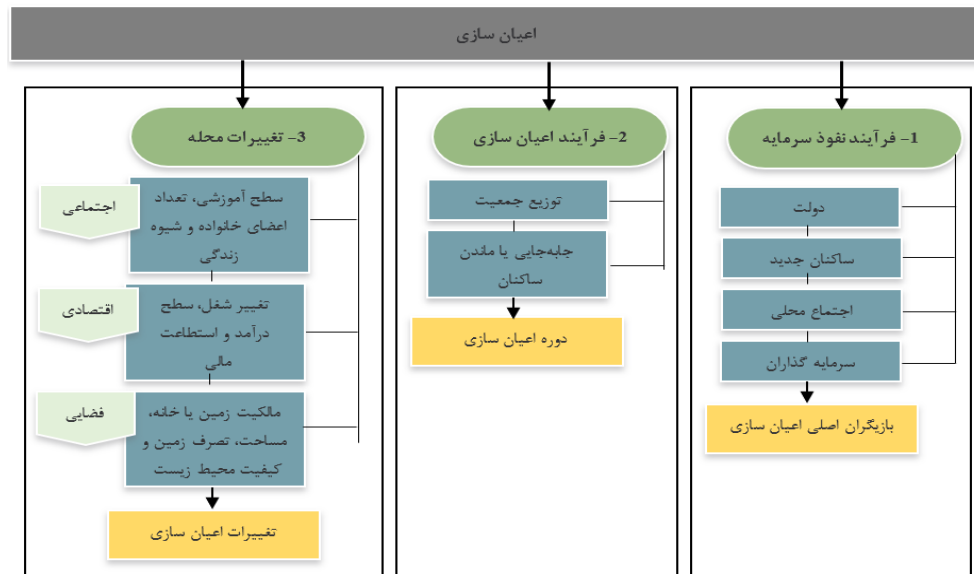
در شکل 1، نمودار فرآیند اعیان‌سازی، از نفوذ سرمایه در محله تا تغییرات پدید آمده در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و فضایی ناشی از آن، نشان داده شده است.

با بررسی ادبیات موضوعی اعیان‌سازی می‌توان به اهمیت و جایگاه مؤلفه‌های سرمایه‌گذاری و جابه‌جایی جمعیت در این رویکرد پی برد. هر کدام از این مؤلفه‌ها دارای شاخص‌های تأثیرگذاری است که پس از بررسی پژوهش‌های متعدد در حوزه اعیان‌سازی، شناسایی شده و در جدول 1 گردآوری شده است.

پس از مطالعه منابع مختلف و بررسی پژوهش‌های متعدد پیرامون موضوع اعیان‌سازی، فرآیند، مراحل اجرای آن و پیامدهایی که بر جای می‌گذارد، در نمودار مفهومی زیر (شکل 2) ارائه شده. در این نمودار عوامل شکل‌گیری رویکرد اعیان‌سازی، تغییرات ایجاد شده و پیامدهای آن بر محله و همچنین روابط موجود بین هر کدام نشان داده شده است.

2- روش پژوهش

روش به کار رفته در این پژوهش، روشی کمی است و از نظر هدف، کاربردی و از حیث ماهیت، توصیفی-تحلیلی است که در آن به توصیف همبستگی بین متغیرها پرداخته شده و به طور مشخص مبتنی بر مدل معادلات ساختاری است. مدل‌سازی معادلات ساختاری یکی از روش‌های پیچیده آماری است و این امکان را ایجاد می‌کند تا تأثیر چندین متغیر را به صورت همزمان بر روی یکدیگر سنجیده و مورد ارزیابی قرار دهد (Ziaian, 2017). با توجه به ماهیت موضوع و شاخص‌های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر این پژوهش از نوع پیمایشی است و برای گردآوری مطالعات بخش مبانی نظری از روش اسنادی-کتابخانه‌ای و برای بررسی نمونه موردی و شاخص‌ها از روش تکمیل پرسشنامه، توسط متخصصان و کارشناسان استفاده شده.



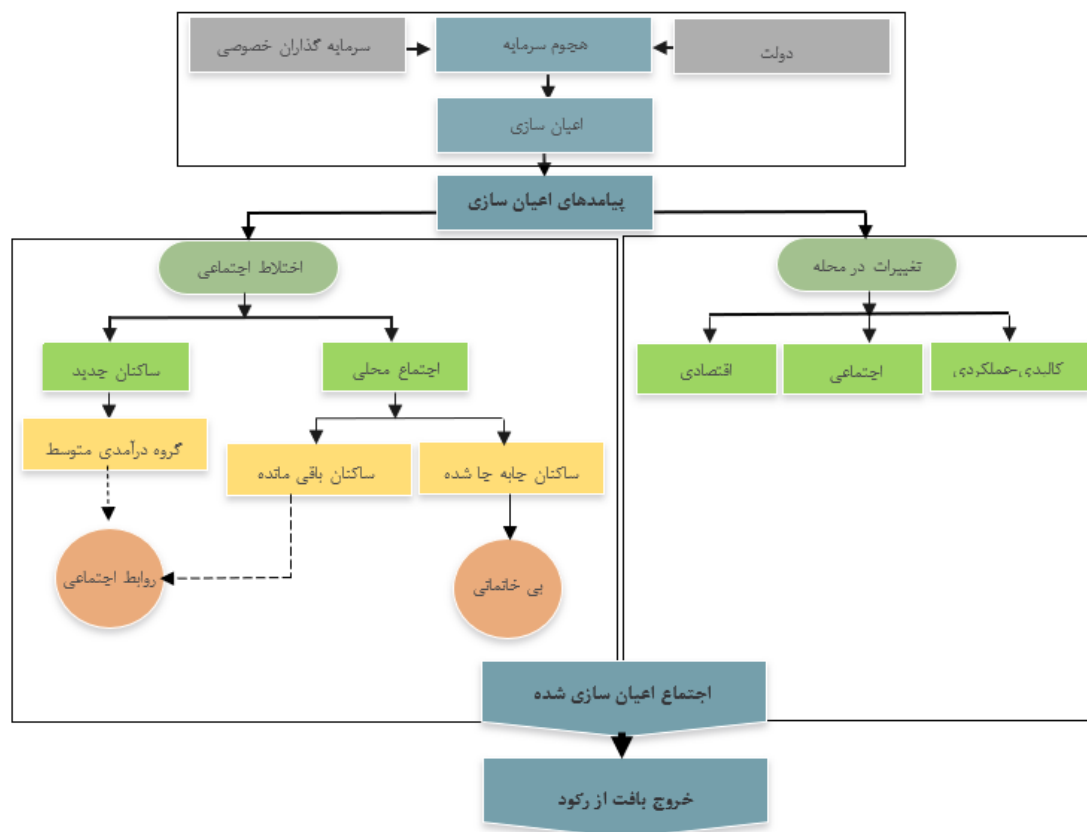
شکل 1- فرآیند اعیان سازی (Dewi, 2017)

Fig. 1- Gentrification process (Dewi, 2017)

جدول 1- شاخص های منتخب سرمایه گذاری، ناکارآمدی بافت و جابه جایی جمعیت بر مبنای ادبیات نظری و پژوهش های انجام شده

Tab. 1- Selected Indicators of Capitalization, fabric inefficiency and Displacement Based on Theoretical Literature and Researches

موضوع	متغیر	شاخص	منبع	
سرمایه گذاری	سرمایه گذاری	قیمت زمین	Dewi, 2017	
		قیمت مسکن	Royce, 2016- Kasman, 2015- Rahman, 2017	
		مساکن قدیمی	Alharbi, 2018- Dewi, 2017	
		زمین های بایر	O'Connor, 2018- Alharbi, 2018- Dewi, 2017	
		تقاضای مسکن	Vona, 2015- Rahman, 2017	
		بورس بازی زمین	Vona, 2015- Dewi, 2017	
	ناکارآمدی بافت	ناکارآمدی	دسترسی به مسکن مقرون به صرفه	Foster, 2016- Wong, 2014
		بافت	سطح درآمد	Dewi, 2017
			تضاد و خشونت بین ساکنان	Dewi, 2017- Foster, 2016- Wong, 2014
			عدالت اجتماعی	Tolfo, 2019- Royce, 2016
		میزان جرم و جنایت	Rahman, 2017	
		سلامت روانی	Foster, 2016	
اعیان سازی		تغییر جمعیت محله	Royce, 2016- Dewi, 2017- Wong, 2014	
		بعد خانوار	Dewi, 2017	
	جابه جایی جمعیت	جابه جایی	توسعه کسب و کارهای جدید	Kasman, 2015
		جمعیت	افزایش هزینه های زندگی	Bob, 2019
			میزان اجاره بها	Dewi, 2017
			نوسازی املاک و خانه های قدیمی	Alharbi, 2018- Miller, 2016- Rahman, 2017
			تراکم شهری	Rastegar Hoseini, 2017- Mirza Ali, 2016
			استقرار ساکنان تحصیل کرده	Dewi, 2017- Wong, 2014- Kasman, 2015
			اختلاط اجتماعی	Wong, 2014
			بازسازی فضای شهری	Wong, 2014
			کیفیت محیط زیست	Rastegar Hoseini, 2017
			سطح آموزشی	Dewi, 2017
			امکانات رفاهی جدید	Royce, 2016- Wong, 2014
			رونق اقتصادی محله	Royce, 2016



شکل 2- مدل مفهومی پژوهش
Fig. 2- Conceptual model of the research

مشهد، جایی که محدوده مورد مطالعه در آن موقعیت دارد، تشکیل داده‌اند و تعداد 69 نفر به عنوان نمونه از میان آنها، به روش تصادفی ساده انتخاب شده است. اطلاعات دموگرافیک پاسخ دهندگان این پرسشنامه که شامل سن، جنسیت و آخرین مدرک تحصیلی آنهاست، در جدول شماره 2 نشان داده شده .

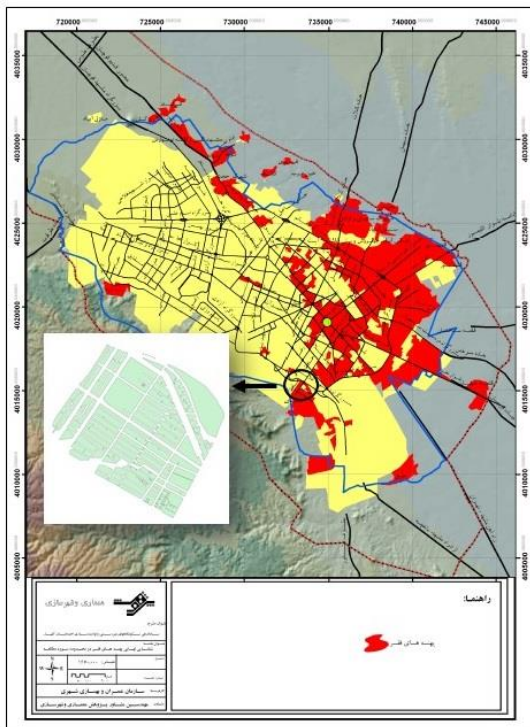
جدول 2- اطلاعات دموگرافیک پاسخ دهندگان

Tab. 2- Demographic information of respondents

متغیر	بازه	فراوانی	درصد
سن	20-30	32	46.4
	30-40	33	47.8
	40-50	3	4.3
جنسیت	زن	37	53.6
	مرد	32	46.4
مدرک تحصیلی	کارشناسی	40	58
	کارشناسی ارشد	21	30.4
	دکتر	8	11.6

سوالات این پرسشنامه بر اساس شاخص‌های شناسایی شده در جدول 1 و با توجه به محدوده مورد مطالعه در قالب 23 پرسش طراحی شده که میزان تأثیر متغیرها بر جابه‌جایی جمعیت به صورت طیف لیکرت مشخص شده است. روایی پرسشنامه از نظر استادان و کارشناسان امر مورد بررسی و اصلاحات مکرر قرار گرفته تا پرسشنامه نهایی با روایی صوری مناسب به دست آمده است. در بررسی پایایی پرسشنامه نیز از روش آزمون آلفای کرونباخ استفاده شده و مقدار آلفای به دست آمده 0.798 بود که پایایی پرسشنامه را مورد تأیید قرار می‌دهد. انتخاب نوع جامعه آماری به صورت هدفمند است. به این ترتیب، اعضای این جامعه به‌خاطر آگاهی نسبی از محدوده مورد مطالعه انتخاب شده‌اند، از این رو جامعه آماری این پژوهش را متخصصین و خبرگان حوزه شهری شامل استادان دانشگاه‌ها، کارشناسان، مدیران و مسئولان شهری به ویژه کارشناسان منطقه 7 شهرداری

اعیان‌سازی با سرمایه‌گذاری در بافت‌های ناکارآمد دارای قشر کم درآمد، آغاز می‌شود. با احداث پروژه‌های تجاری در محله و ساکنان کم درآمد آن، این محله مناسب این پژوهش تشخیص داده شده است.



شکل 3- موقعیت جغرافیایی محله المهدی در شهر مشهد
(Architectural and Urban Research Consulting Engineers: 2008)

Fig. 3- Geographical location of Al-Mahdi neighborhood in Mashhad city
(Architectural and Urban Research Consulting Engineers: 2008)

3- نتایج و بحث

پس از انجام پیمایش، اطلاعات پرسشنامه برای دسته‌بندی وارد نرم‌افزار SPSS و به منظور اطمینان از کفایت حجم نمونه برای تحلیل عاملی، از ضریب KMO استفاده شده است. این ضریب برای پرسشنامه عدد 0.6 را نشان می‌دهد که رقم قابل قبولی به حساب می‌آید و مجوزی برای ورود به تحلیل عاملی نیز است. به منظور پی بردن به متغیرهای زیربنایی یک پدیده یا تلخیص مجموعه‌ای از داده‌ها، از روش تحلیل عاملی استفاده می‌شود. در روش تحلیل عاملی، مجموعه متغیرهای اصلی، به تعداد کمتری متغیر که عامل نامیده می‌شوند، کاهش می‌یابد. تحلیل عاملی پژوهشگر را قادر می‌سازد

پس از انجام پیمایش، برای تجزیه و تحلیل نتایج به دست آمده، ابتدا از نرم‌افزار SPSS و سپس از نرم‌افزار Smart PLS استفاده شده، در این پژوهش برای بررسی تأثیر متغیر سرمایه‌گذاری بر جابه‌جایی جمعیت از روش تحلیل مسیر که یکی از انواع مدل‌های معادلات ساختاری است بهره گرفته شده. روش تحلیل مسیر تعمیمی از رگرسیون معمولی است که قادر است علاوه بر بیان آثار مستقیم، آثار غیر مستقیم و اثر کل هر یک از متغیرهای مستقل را برای متغیرهای وابسته نشان دهد و با بیان منطقی، روابط و همبستگی مشاهده شده بین آنها را تفسیر کند. هدف تحلیل مسیر، به دست آوردن برآوردهای کمی روابط علی میان مجموعه‌ای از متغیرها است. روش مدل معادلات ساختاری نیز، ساختار علی میان متغیرها و روابط بین متغیرهای مکنون و نشانگر را تعریف می‌کند (DaneshPour et al, 2014).

1-2- معرفی عرصه پژوهش

در این پژوهش محله المهدی به عنوان محدوده مورد مطالعه انتخاب شده است. این محله در منطقه 7 شهرداری و در ناحیه 3 آن با مساحت 142 هکتار در حوزه جنوب شرقی شهر مشهد قرار دارد. بر اساس سرشماری سال 1395 جمعیت ساکن در محله المهدی 26406 نفر بوده است (GIS data of Mashhad reference place, 2016). بیشتر مساحت محله مسکونی و پس از آن، کاربری‌های اداری، تولیدی-کارگاهی و تجاری در جایگاه‌های بعدی است. محله المهدی در هسته جمعیتی کوی سیدی که یکی از پهنه‌های فقر شهری در کلان شهر مشهد شناخته می‌شود، موقعیت دارد و ساکنان آن را قشر کم‌درآمد تشکیل می‌دهند (Farnahad Adviser Engineers, 2008). شکل 3 موقعیت محله المهدی در شهر مشهد را نشان می‌دهد.

محله المهدی یک بافت ناکارآمد در شهر مشهد محسوب می‌شود و ساکنان آن را قشر کم درآمد تشکیل می‌دهد. در سال‌های اخیر این محله شاهد ورود سرمایه و احداث پروژه‌های بزرگ تجاری بوده که این عامل منجر به تغییر و تحول در محله شده و بر ساکنان آن نیز تأثیر گذار بوده است. همانطور که در مبانی نظری اشاره شد، فرآیند

تا دسته‌های موضوعی متغیرها را تحت عنوان عوامل مشخص کند. هر عامل متشکل از چندین متغیر است که به الگوی مشابهی از پاسخ‌ها یا مشاهدات شباهت دارند (Danesh Pour et al, 2014). در این پژوهش نیز به منظور شناسایی الگوی پنهان شاخص‌ها، دسته‌بندی و همچنین آماده‌سازی آنها برای تدوین مدل از روش تحلیل عاملی استفاده شده که انجام این تحلیل به کمک نرم‌افزار Smart PLS انجام شده است، به این ترتیب که، پس از ورود اطلاعات دسته‌بندی شده از نرم‌افزار SPSS به Smart PLS، این نرم‌افزار، تحلیل عاملی را بر روی 23 شاخص شناسایی شده در جدول 1 انجام می‌دهد. این شاخص‌ها در ساختاری 3 عاملی دسته‌بندی شده که عامل اول سرمایه‌گذاری، عامل دوم ناکارآمدی بافت و عامل سوم جابه‌جایی جمعیت است. در این بخش، بارهای عاملی هر یک از شاخص‌ها محاسبه می‌شود. ضرایب بارهای عاملی بیشتر از 0.4 نشان می‌دهد که مدل از پایایی مناسبی برخوردار است (Yaghoobi, 2018). در جدول شماره 3 بارهای عاملی مربوط به هر شاخص نشان داده شده. همان‌گونه که در جدول دیده می‌شود، 14 شاخص، بارهای عاملی بیشتر از 0.4 و 9 شاخص بارهای عاملی بالاتر از 0.3 دارند و تنها یک شاخص بار عاملی آن کمتر از 0.3 است که این بدان معنا است که مدل از پایایی نسبی برخوردار است.

پس از تعیین بارهای عاملی در نرم‌افزار Smart PLS، از همین نرم‌افزار برای تدوین مدل معادلات ساختاری و تحلیل مسیر و همچنین بیان ارتباطات میان عوامل مورد نظر استفاده شده است. در واقع نرم‌افزار Smart PLS این قابلیت را دارد که علاوه بر تدوین مدل معادلات ساختاری، بارهای عاملی را نیز محاسبه کند و دیگر نیاز به استفاده از نرم‌افزار SPSS برای محاسبه بارهای عاملی نیست، اما استفاده از این نرم‌افزار برای فراخوانی داده‌های اولیه به Smart PLS برای شروع فرآیند مدل‌سازی الزامی است.

در روش تحلیل مسیر، ابتدا تحلیل عاملی بر روی شاخص‌ها انجام و پس از آن ضرایب مسیر هر یک از سه

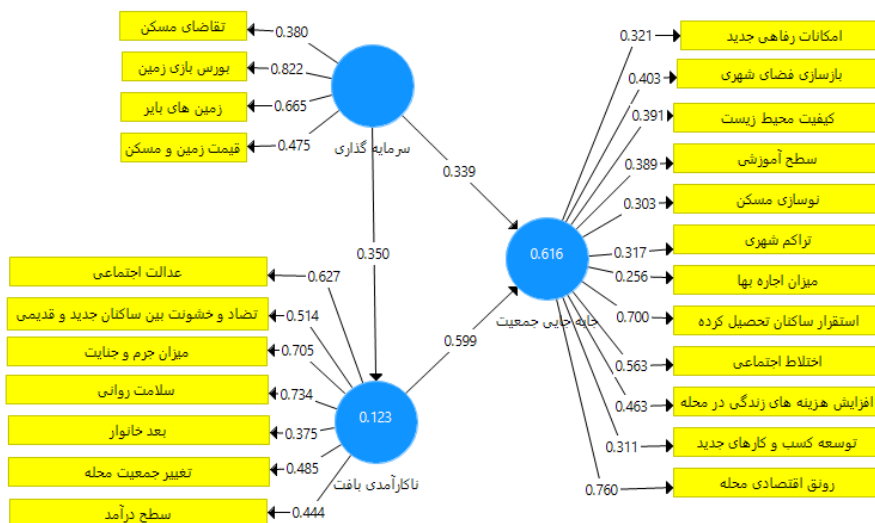
متغیر یا عامل شناسایی و با نرم‌افزار محاسبه شد. این ضرایب مسیر، نشان دهنده شدت تأثیر متغیرها بر یکدیگر است. در این پژوهش سرمایه‌گذاری به عنوان متغیر مستقل و ناکارآمدی بافت به عنوان متغیر میانجی و همچنین جابه‌جایی جمعیت به عنوان متغیر وابسته شناسایی شد. عامل سرمایه‌گذاری با ضریب مسیر 0.350 بر روی ناکارآمدی بافت و با ضریب مسیر 0.339 بر روی جابه‌جایی جمعیت تأثیرگذار است و عامل ناکارآمدی بافت با ضریب مسیر 0.599 بر روی جابه‌جایی جمعیت تأثیر می‌گذارد. با توجه به ضرایب به دست آمده، شدت تأثیر سرمایه‌گذاری بر دو عامل دیگر تقریباً یکسان اما شدت تأثیر ناکارآمدی بافت بر روی جابه‌جایی جمعیت بیشتر از شدت تأثیر سرمایه‌گذاری بر روی دو عامل دیگر است. در شکل 4، بارهای عاملی مربوط به هر شاخص و ضریب مسیر هر یک از سه متغیر توسط نرم‌افزار Smart PLS محاسبه و روی فلش مربوط به هر یک نشان داده شده است.

در مرحله بعد ضرایب معناداری هر یک از متغیرها و شاخص‌ها محاسبه شده و ضرایب به این صورت است که باید از 1.96 بیشتر باشند، تا بتوان در سطح اطمینان 95٪ معنادار بودن آن‌ها را تأیید کرد (Yaghoobi, 2018). ضرایب معناداری به دست آمده برای شاخص‌ها نشان می‌دهد که 14 شاخص، ضرایب معناداری بیشتر از 1.96 را دارند و باقی شاخص‌ها با اختلاف اندکی پایین‌تر از 1.96 است. در اینجا ضرایب معناداری متغیرها برای اثبات معناداری روابط بین آنها مهم است. ضرایب معناداری بین سرمایه‌گذاری و ناکارآمدی بافت 3.585، ضرایب معناداری بین سرمایه‌گذاری و جابه‌جایی جمعیت 2.248 و ضرایب معناداری بین ناکارآمدی بافت و جابه‌جایی جمعیت 4.769 است که تمام این اعداد به دست آمده بیشتر از 1.96 است و بیانگر آن است که معنا دار بودن کل روابط تعریف شده در مدل در سطح اطمینان 95٪ قابل قبول است. در شکل 5 ضرایب معناداری مربوط به هر شاخص و روابط بین متغیرها بر روی فلش مربوط به هر کدام نشان داده شده است.

جدول 3- بار های عاملی شاخص ها

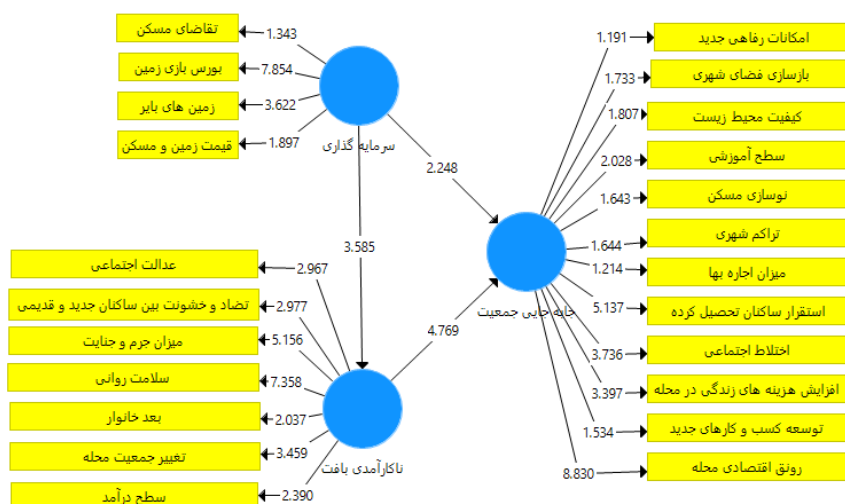
Tab. 3- Factor loads of indicators

تعداد	شاخص	عامل	بار عاملی
1	تقاضای مسکن	سرمایه گذاری	0.380
2	بورس بازی زمین		0.822
3	زمین های بایر		0.665
4	قیمت زمین و مسکن		0.475
5	عدالت اجتماعی	تندرستی	0.627
6	تضاد و خشونت بین ساکنان جدید و قدیمی		0.514
7	میزان جرم و جنایت		0.705
8	سلامت روانی		0.734
9	بعد خانوار		0.375
10	تغییر جمعیت محله		0.485
11	سطح درآمد		0.444
12	امکانات رفاهی جدید	توسعه محله	0.321
13	بازسازی فضای شهری		0.403
14	کیفیت محیط زیست		0.391
15	سطح آموزشی		0.389
16	نوسازی مسکن		0.303
17	تراکم شهری		0.317
18	میزان اجاره بها		0.256
19	استقرار ساکنان تحصیل کرده		0.700
20	اختلاط اجتماعی		0.563
21	افزایش هزینه های زندگی در محله		0.463
22	توسعه کسب و کارهای جدید		0.311
23	رونق اقتصادی محله	0.760	



شکل 4- بارهای عاملی و ضرایب مسیر به دست آمده از نرم افزار Smart PLS برای مدل پژوهش

Fig. 4- Factor loads and path coefficients obtained from Smart PLS for the research model



شکل 5- ضرایب معناداری به دست آمده از نرم افزار Smart PLS برای متغیرها و شاخص های مدل پژوهش
 Fig. 5- Model significance coefficients obtained from Smart PLS for variables and indicators of the research model

4- نتیجه گیری

اعیان سازی می تواند از طریق سرمایه گذاری، توسط دولت یا گروه های محلی در بافت های ناکارآمد شهری شکل بگیرد. این اقدام، افزایش قیمت مسکن و به دنبال آن افزایش درآمد دولت، به علت افزایش مالیات ها را در پی دارد. به این ترتیب این فرآیند یک "هزینه انسانی" برای ساکنان کم درآمد با خود به همراه می آورد. براساس بررسی های صورت گرفته در این پژوهش، مشخص شد که محله المهدی نیز از این قاعده مستثنی نیست، به این صورت که رشد سرمایه گذاری در این محدوده باعث بالارفتن ارزش اقتصادی زمین، افزایش اجاره بها و هزینه های دسترسی به مسکن شده که همین عوامل منجر به پراکنده شدن ساکنان بومی و پیدایش پدیده "جابه جایی جمعیت" در این محله شده است. به بیان دیگر، افرادی که در این محله سکونت داشتند و نسبت به آن احساس تعلق خاطر داشتند، از یک سو به واسطه مسائل و مشکلات اجتماعی و از سوی دیگر به علت مشکلات اقتصادی، ناچار به فروش و واگذاری مساکن خود شده و به محلات ارزان قیمت تر نقل مکان می کنند، که این موضوع به عنوان بخشی از فرایند اعیان سازی در بافت های ناکارآمد قابل تعریف است.

بر اساس نتایج به دست آمده در محله المهدی مشهد، متغیر مستقل "سرمایه گذاری" با اطمینان 95٪ بر متغیر وابسته "جابه جایی جمعیت" تأثیرگذار بوده است که این بدان معنا است که ورود سرمایه و احداث پروژه های تجاری و چندعملکردی به این محله، باعث جابه جایی ساکنان اصلی و جایگزین شدن گروه های درآمدی متوسط شده است. از سویی دیگر متغیر "سرمایه گذاری" با ضریب مسیر 0.339 بر متغیر میانجی "ناکارآمدی بافت" نیز مؤثر است. این موضوع نشان دهنده قابلیت تعریف متغیر سرمایه گذاری به عنوان یکی از عوامل و زمینه های بسترساز اعیان سازی در این محله است، که به سؤال اصلی پژوهش نیز پاسخ می دهد. در پایان راهکار هایی برای ماندگاری ساکنان اصلی در محله پیشنهاد شده است تا در عین اعیان سازی بافت، جمعیت آن نیز حفظ شود، این راهکارها به شرح زیر است:

- احداث پروژه های محرک توسعه می بایست منجر به اشتغال زایی برای ساکنان محله مورد نظر شود به گونه ای که توان اقتصادی آنان افزایش یابد.
- حمایت و توسعه مشاغل قدیمی از سوی مسئولان شهری که در بافت دارای پیشینه است، به گونه ای که با شکل گیری مشاغل جدید، از حذف آنها پیش گیری شود.



Atuesta, L. H., & Hewings, G. J. (2019). Housing appreciation patterns in low-income neighborhoods: Exploring gentrification in Chicago. *Journal of Housing Economics*, 44, 35-47.

Bob, A. A. G. (2019). Older adult homeowners, gentrification, and aging in the right place: challenges and opportunities in Boston, Cambridge, and Somerville, Massachusetts (Doctoral dissertation, Massachusetts Institute of Technology).

Cain, T. (2020). A place for "families like us": reproducing gentrification and gentrifiers in two Boston neighborhoods (Doctoral dissertation).

Cao, L. (2019). Regenerating Historic Neighborhoods: Everyday Life, Participation and Resistance in Shaping Urban Governance Networks a Case Study of Nanjing, China (Doctoral dissertation, Cardiff University)

Cocola Gant, A. (2018). Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement (Doctoral dissertation, Cardiff University).

Danesh Pour, A., Shieh, E., Rosta, M. (2014). Development of a structural model of spatial factors affecting the promotion of social stability in urban worn textures with the help of factor analysis and path analysis. *Journal of Urban Management*, 57, 133-142. [in Persian]

Dewi, S. P. (2017). Gentrification Process in DKI Jakarta Province, Indonesia (Doctoral dissertation, Technische Universität).

Farnahad Adviser Engineers. (2008). Development pattern project and detailed plan of the southeastern area of Mashhad. [in Persian]

Foster, G. G. C. (2016). The role of environmental justice in the fight against gentrification (Doctoral dissertation, Massachusetts Institute of Technology).

Gasparian, T. (2020). Gentrification in London: A multi-method study of unequal growth

Jinadasa, U. N. (2020). Changes in the cultural landscape and their impacts on heritage management: a study of Dutch Fort at Galle, Sri Lanka (Doctoral dissertation, Leiden University).

Kasman, P. (2015). Public Policy and Gentrification in the Grandview Woodland

- کنترل قیمت و نظارت بر نوسان مسکن پس از ورود سرمایه به محله از سوی مسئولان شهری، به گونه‌ای که ساکنان اصلی به مسکن مقرون به صرفه دسترسی داشته باشند.

- ایجاد تمهیداتی در محله از سوی مسئولان شهری به منظور کنترل و کاهش اختلافات و درگیری‌های احتمالی بین ساکنان جدید و ساکنان اصلی به طوری که هر کدام بدون نزاع و مشکل در محله کنار یکدیگر زندگی کنند.

- تخصیص اعتبار و تعریف طرح‌های مختلف از سوی مسئولان شهری برای نوسازی مسکن قدیمی بافت، به گونه‌ای ساکنان توان مالی نوسازی مسکن خود را داشته باشند.

پی نوشت

- ¹ Gentrification
- ² Displacement
- ³ Zukin
- ⁴ Kasinitz
- ⁵ Chen
- ⁶ Yonto
- ⁷ Thill
- ⁸ Atuesta
- ⁹ Hewings
- ¹⁰ Meltzer
- ¹¹ Özcan
- ¹² Ruth Glass
- ¹³ Lees
- ¹⁴ Slater
- ¹⁵ Wyly
- ¹⁶ George
- ¹⁷ Eunice Grier
- ¹⁸ Smith

منابع

Alharbi, H. A. K. (2018). Gentrification in the Central Zone of Medina, Saudi Arabia (Doctoral dissertation, University of Leicester).

Andalib, A., Rezaee Fard, M. (2013). Identification of stimuli and feasibility of applying the Gentrification approach in worn textures (Case Study : Abiverdi neighborhood in Shiraz city). *Journal of Urban researches of Haft Hesar*, 6, 55-64. [in Persian]

Architectural and Urban Research Consulting Engineers. (2008). Organizing the informal settlements of Mashhad metropolis and empowering measures of their communities with emphasis on urban improvement. [in Persian]



Royce, E. (2016). Neighborhood Transformation: The South Wedge Exploring Gentrification and the Impacts of Displacement.

Shaker Ardakani, R. (2011). Identity the historical texture of Ardakan city with emphasis on the process of Gentrification (Case Study: Charkhab neighborhood) (Master's thesis, University of Islamic Azad). [in Persian]

Tolfo, P. (2019). Go on play with the words, the effect is the same: how gentrification and livability feature in public discourses of neighborhood change (Master's thesis, University of Waterloo).

Tran, L. D. (2018). Impact of Gentrification on Adult Mental Health. scholarship, University of California.

Van Gent, W., & Hochstenbach, C. (2020). The impact of gentrification on social and ethnic segregation. In Handbook of Urban Segregation. Edward Elgar Publishing.

Vona, Viktoria. "The role of art and artists in contesting gentrification in London and New York City." PhD diss., King's College London, 2016.

Wong, B. N. (2014). Gentrification & Urban Morphogenesis of San Francisco's Mission District: Synthesis of the Hispanic Barrio and the Hipster Subculture.

Yaghobi Gorji, S. (2018). The Impact of the Social Capital on the New Product Development with Role of Mediation Knowledge Absorption Capacity and Tacit Knowledge Moderation in the Science and Technology Park of Tehran university (Master's thesis, University of Mazandaran). [in Persian]

Yeom, M. (2018). Identifying, Explaining, and Rethinking Gentrification.

Yonto, D., & Thill, J. C. (2020). Gentrification in the US New South: Evidence from two types of African American communities in Charlotte. Cities, 97, 102475.

Ziaian, S. H. (2017). The Impact of Business Intelligence Systems on Organizational Innovation with the Mediating Role of Organizational Knowing (Master's thesis, University of Semnan). [in Persian]

Neighborhood of Vancouver, BC (Doctoral dissertation).

Knorr, D. C. (2019). Using Machine Learning to Identify and Predict Gentrification in Nashville, Tennessee (Doctoral dissertation, Vanderbilt University).

Lupino-Smith, E. (2019). Not Your Shock Troops: Queer Artists Disrupting Gentrification in Montreal's St-Henri (Doctoral dissertation, Concordia University).

Meltzer, R., & Ghorbani, P. (2017). Does gentrification increase employment opportunities in low-income neighborhoods? Regional Science and Urban Economics, 66, 52-73.

Miller, S. (2016). Corruption, Community, and the Urban Project: An Anthropology of Gentrification in Prospect Heights, Brooklyn (Doctoral dissertation, Université d'Ottawa/University of Ottawa).

Ministry of road and urban development. (2016). GIS data of Mashhad reference place [in Persian]

Mirza Ali, A., Jafari, S., Kamali, R.A. (2016). Dynamics of worn urban fabric with Gentrification approach (Case Study: Sarshor neighborhood in Mashhad city). Journal of Human Sciences Research, 16, 135-158. [in Persian]

O'Connor, M. (2018). Neighborhood displacement and economic diversity: gentrification policy in Austin, Texas (Doctoral dissertation).

Özcan, Ç. (2015). The Effects of Gentrification on Cultural Identity: A case study in İstanbul, Sulukule.

Ozturk, M. (2020). Distinction Versus Recognition: Making Sense of the Tophane Incidents in the Context of Gentrification (Doctoral dissertation, The University of Manchester (United Kingdom)).

Rahman, M. S. (2009). New-Build Gentrification in Chittagong, Bangladesh: A Case Study from Asian Gentrification. cities, 33(3), 754-769.

Rastegar Hoseini, M. (2017). Urban Commercial Large Scale Projects Effect on its Socio-Spatial Gentrification Willingness Residents; Case Study: Mahshad Majd Project (Master's thesis, University of Tarbiyat Moddares). [in Persian]