

Content Analysis of City Text Based on the Use of Slang Phrases in the Residential and Neighborhood Valuation: Case Study of Tehran

Vandad Banaei Keshtan

Ph.D. Candidate in Urban Planning, Islamic Azad University, Science and Research Branch, Tehran, Iran.

Hasan Ahmadi*

Associate Professor of Urban Planning, University of Guilan, Rasht, Iran.

Hossein Zabihi

Associate Professor of Urban Planning, Islamic Azad University Science and Research Branch, Tehran, Iran.

Abstract

The purpose of this study is to use linguistic concepts and slang phrases in analyzing the content of the city text. The method used in this research is qualitative content analysis with an inductive approach. For data collection, 37 real estate consultants from 22 districts of Tehran were selected for interviews by the accessible sampling method. They were asked to express slang phrases that are widely used in the field of residential transactions and the introduction of neighborhoods. Also, by referring to the real estate advertisements on the online platforms including Divar and Sheypoor, as well as the real estate consultants' pages on the Instagram App, similar phrases were extracted. Next, the process of coding and categorizing these phrases was done in such a way that all phrases that had a common semantic theme were placed in the same category. Accordingly, 8 categories affecting the valuation of housing and neighborhoods based on slang phrases in terms of percentage of repetition were obtained, respectively, which are: 1- geographical features of the building land in the neighborhood and the city; 2- legal features; 3- building welfare facilities; 4- natural, climatic features and environmental conditions of the building; 5- properties of materials and life of the building; 6- slang features; 7- building service facilities; and 8- building engineering features. In terms of residential and neighborhood valuation in the context of the city, 5 categories are distorted, incorrect, or more than intrinsic value, and only 3 categories have parity equal to intrinsic value.

Keywords: Content Analysis, City Text, Residential and Neighborhood, Slang Phrases.

This paper is extracted from the dissertation of vandad Banaei, Islamic Azad University, Science and Research Branch. (Corresponding Author: hamed@guilan.ac.ir)

How to Cite: Banaei Keshtan, V., Ahmadi, H. & Zabihi, H. (2021). Content Analysis of City Text Based on the Use of Slang Phrases in the Residential and Neighborhood Valuation: Case Study of Tehran. Quarterly Journal of Urban and Regional Development Planning, 6(18), 59-71.

تحلیل محتوای متن شهر مبتنی بر کاربری اصطلاحات عامیانه زبان در ارزش‌گذاری محله و مسکن: مورد پژوهی تهران

ونداد بنائی کشتان ^{ID} | دانشجوی دکتری شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران
 حسن احمدی ^{ID*} | دانشیار شهرسازی، دانشگاه گیلان، رشت، ایران
 حسین ذبیحی ^{ID} | دانشیار شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

چکیده

زبان و اصطلاحات عامیانه از قدیمی‌ترین عناصر متن شهر هستند. هدف از این پژوهش، استفاده از مفاهیم زبان‌شناسی و اصطلاحات عامیانه زبان در تحلیل محتوای متن شهر می‌باشد. روش مورد استفاده در این پژوهش، تحلیل محتوای کیفی با رویکرد استقرایی است. به منظور جمع‌آوری اطلاعات، ۳۷ مشاور املاک از مناطق ۲۲ گانه تهران به روش نمونه‌گیری در دسترس برای مصاحبه انتخاب شدند. از آنان خواسته شد تا اصطلاحات عامیانه زبان که در مقوله معاملات مسکن و معرفی محلات کاربرد فراوان دارند را بیان کنند. همچنین با مراجعه به آگهی‌های مسکن در سایت‌های اینترنتی دیوار و شیپور و نیز صفحات مشاوران املاک در اپلیکیشن اینستاگرام، اصطلاحات مشابه، استخراج شدند. در ادامه، فرآیند کدگذاری و مقوله‌بندی این اصطلاحات انجام شد. به این صورت که همه اصطلاحاتی که دارای درون‌مایه معنایی مشترک بودند در یک مقوله قرار گرفتند. بر این اساس، ۸ مقوله تأثیرگذار بر ارزش‌گذاری مسکن و محله مبتنی بر اصطلاحات عامیانه زبان به دست آمد که به ترتیب درصد تکرار عبارت‌اند از: ۱- ویژگی‌های جغرافیایی زمین ساختمان در محله و شهر؛ ۲- ویژگی‌های حقوقی؛ ۳- امکانات رفاهی ساختمان؛ ۴- ویژگی‌های طبیعی، اقلیمی و شرایط محیطی ساختمان؛ ۵- ویژگی‌های مصالح و عمر بنا؛ ۶- ویژگی‌های عامیانه؛ ۷- امکانات خدماتی ساختمان؛ و ۸- ویژگی‌های مهندسی ساختمان. از نظر ارزش‌گذاری مسکن و محله در متن شهر، ۵ مقوله تحریف‌شده، نادرست یا بیش از ارزش ذاتی هستند و فقط ۳ مقوله دارای ارزش‌گذاری هم‌تراز ارزش ذاتی می‌باشند.

کلید واژه‌ها: تحلیل محتوا، متن شهر، مسکن و محله، اصطلاحات عامیانه.

مقدمه

شهر را می‌توان «متن» نگاشته‌ای دانست که در معرض تغییر همیشگی قرار دارد و به شکلی مداوم، دگرگون می‌شود. به عبارت ساده‌تر، شهر به‌عنوان یک متن، زمانی شروع به نگاشته شدن کرده و از آن‌پس، مدام پاره‌هایی به آن افزوده شده و بخش‌هایی از آن کاسته گردیده است. آنچه از ورای این سیر مداوم به دست امروزیان رسیده، همان زبان و اصطلاحات عامیانه امروزی است که از قدیمی‌ترین عناصر متن شهر محسوب می‌شوند. این همان کلیتی است که در آن آثاری از متن اولیه را می‌توان یافت (شعله، ۱۳۹۰ الف). مفاهیم و اصطلاحات عامیانه‌ای همچون بالا و پایین، شمال و جنوب شهر، این‌طرف و آن‌طرف رودخانه و... هم مولود و هم مولد مسائلی مانند اختلافات طبقاتی، شکاف‌های اقشار مختلف جامعه، نابرابری‌ها و تفاوت‌های اجتماعی-اقتصادی، فاصله بین دهک‌های اقتصادی و... هستند. این موارد به مشکلاتی بزرگ در شهر و زندگی شهری بدل شده‌اند که نمودشان را می‌توان در اجزای شهر از مردم، فرهنگ‌ها و خرده‌فرهنگ‌ها گرفته تا کالبد آن مشاهده کرد. در حال حاضر، این مفاهیم به واژگانی آشنا در ادبیات روزمره مردم و مسئولین بدل شده‌اند؛ از نشانه‌هایی برای بیان پایگاه اقتصادی-اجتماعی افراد تا موضوعی برای وعده و وعید (محمدی، دهاقانی و فدایی، ۱۳۹۴).

در حوزه مسکن، طبق آمار رسمی مرکز آمار ایران در مهرماه ۱۳۹۹، ۷۰ درصد هزینه خانوارهای کم‌درآمد صرف مسکن می‌شود (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۹). لذا مسکن، پرهزینه‌ترین نیاز اساسی این خانوارهاست. همچنین مسکن یکی از مهم‌ترین سرمایه‌های خانواده‌های ایرانی است به‌طوری‌که خرید خانه، اولویت جوانان است. طبق آمار بانک مرکزی در شهریورماه ۱۴۰۰، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن در چهار سال گذشته ۲۱۴ درصد افزایش یافته است و به عدد ۳۲۷ هزار میلیارد تومان رسیده است. این در حالی است که بودجه کل کشور در سال ۱۴۰۰، ۸۴۱ هزار میلیارد تومان بوده است. این سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن تقریباً معادل ۳۹ درصد بودجه یک سال کل کشور می‌باشد (بانک مرکزی، ۱۴۰۰).

بر کسی پوشیده نیست که حرکت این حجم سرمایه در مسکن توسط بخش غیردولتی تأثیرات بسیاری بر شهر و اقتصاد آن گذاشته و عدم مدیریت و سیاست‌گذاری صحیح در این مسیر باعث تبدیل شدن مسکن به کالایی سرمایه‌ای شده که در آن، کمیت جای کیفیت را می‌گیرد. هم‌زمان، تورم افسارگسیخته، سوداگری در بازار مسکن را تشدید بخشیده است. در مقیاسی کلان‌تر، اختلاف بارز قیمت زمین بین مناطق شمالی و جنوبی شهر تهران، حاصل جدایی مسکونی فقیر و غنی و افزایش فشار طبقاتی به شمار می‌آید. تفکیک‌های کنونی فضا در تهران، دسترسی متفاوت نواحی و مناطق شهر به منابع را منجر شده است. به‌نحوی که بین مناطق شهر، اختلافات آشکار و پنهان زیادی به‌ویژه از نظر حقوق، فرصت‌های زندگی، پاداش‌ها و امتیازات ساکنان به وجود آمده است (لطیفی و باباگلی، ۱۳۹۴).

نظر به موارد فوق‌الذکر، به نظر می‌رسد اگر شهر تهران به‌عنوان یک متن در نظر گرفته شود با تکیه بر مفاهیم زبان‌شناسی بتوان محتوای آن را در راستای هدف این پژوهش که استفاده از اصطلاحات عامیانه زبان در تحلیل محتوای متن شهر است، تحلیل نمود. اصطلاحات عامیانه زبان، یکی از در دسترس‌ترین داده‌ها برای شناخت مقوله‌های مؤثر بر ارزش‌گذاری محله و مسکن است که در این پژوهش برای اولین بار به آن پرداخته می‌شود. در ادامه با تحلیل این مقوله‌ها سعی در شناخت ماهیت ارزش‌گذاری آن‌ها خواهد شد.

سؤالاتی که این پژوهش در پی پاسخ به آن‌هاست به شرح زیر است:

الف) مقوله‌های تأثیرگذار بر ارزش‌گذاری مسکن و محله بر اساس تحلیل محتوای اصطلاحات پرکاربرد عامیانه زبان کدام‌اند؟

ب) مقوله‌های مذکور بر مبنای ارزش‌گذاری ذاتی چگونه طبقه‌بندی می‌شوند؟

پیشینه پژوهش

با بررسی مکتوبات موجود در حوزه زبان‌شناسی و شهرسازی می‌توان به این نتیجه رسید که اولین زمینه‌های نظری انگاشت شهر به‌عنوان یک متن به دهه ۱۹۶۰ میلادی برمی‌گردد.

جدول ۱ بیانگر مهم‌ترین مطالعات صورت گرفته پیرامون زبان‌شناسی متن و متن‌انگاری شهر در شهرسازی است.

جدول ۱- مطالعات صورت گرفته بر پیشینه زبان‌شناسی متن و شهر

محقق	منبع	محتوای تحقیق
باروت ^۱ (۱۹۶۷)	کتاب/ مبانی نشانه‌شناسی	وی عناصر نشانه‌شناسی را تحت چهار عنوان کلی وام گرفته از زبان‌شناسی ساختارگرا شامل (۱) زبان و گفتار؛ (۲) مدلول و دال؛ (۳) هم‌نشین و نظام؛ (۴) دلالت صریح و دلالت ضمنی، دسته‌بندی کرده است.
الکساندر و همکاران ^۲ (۱۹۷۷)	کتاب/ زبان الگو: شهرها	الکساندر در مطالعاتش به این نتیجه رسیده که مردم در طراحی محیطشان همواره از الگوهای زبانی مشخصی پیروی می‌کنند که همچون زبانی که با آن تکلم می‌شود، امکان بیان روشن و انتقال مجموعه‌ای از طرح‌ها و تنوعی بی‌پایان از مفاهیم را فراهم سازد.
بوگراند و درسلر ^۳ (۱۹۸۱)	کتاب/ معرفی زبان‌شناسی متن	در این پژوهش به‌نوعی روش‌شناسی تحلیل متن بودگی در زبان‌شناسی مطرح شده است.
موریارتی ^۴ (۱۹۹۱)	کتاب/ رولان بارت	وی همه جنبه‌های نوشته‌های بارت از جمله کار او در زمینه نظریه ادبی و متن را مورد بررسی قرار داده است.
چندلر ^۵ (۲۰۰۷)	کتاب/ مبانی نشانه‌شناسی	وی با تقابل میان متون بصری و کلامی به مبارزه بر خواسته و علاوه بر نشانه‌های زبانی به سینما و عکاسی هم تأکید دارد.
آلن ^۶ (۲۰۱۱)	کتاب/ بینامتنیت	وی مفهوم بینامتنیت ^۶ را در چارچوب نظریه ادبی و البته با تأمل بر تأثیرات آن بر دیگر عرصه‌های اندیشه به بحث گذاشته است.
ریکور ^۸ (۱۳۷۳)	کتاب/ زندگی در دنیای متن	وی به بررسی مفهوم «جهان متن» و نسبت آن با روایت و تأویل می‌پردازد.

1. Barthes, R.
2. Alexander et al.
3. Beaugrande, R. & Dressler, W.
4. Moriarty, M.
5. Chandler, D.
6. Intertextuality
7. Allen, G.
8. Ricœur

محقق	منبع	محتوای تحقیق
هال ^۱ (۱۳۷۶)	کتاب/ بعد پنهان	وی به ارتباط میان زبان و ادراک اشاره کرده است و موضوع هم‌جواری را فضای شخصی، فضای عمومی و درک انسان از فضا معرفی می‌کند.
اسپیرن ^۲ (۱۳۸۴)	کتاب/ زبان منظر	بررسی منظرها، اولین متن‌هایی که انسان پیش از اختراع سایر علائم و نمادها آن‌ها را خوانده است.
احمدی (۱۳۸۶)	کتاب/ ساختار و تأویل متن	وی با بررسی نشانه‌ها و شکل متن و بررسی ساختاری و شالوده شکنی متن به معرفی سه نظریه ادبی یعنی ساختارگرایی، شالوده شکنی و هرمنوتیک و اثبات این‌که این سه، جدا از تمایزات سرانجام به هم نزدیک شده‌اند، می‌پردازد.
البرزی (۱۳۹۲)	کتاب/ مبانی زبان‌شناسی متن	وی می‌گوید متن را از دیدگاه زبان‌شناسی توصیف کند و نگاهی به تحلیل متن داشته باشد.
حسینی (۱۳۹۳)	کتاب/ عوامل فهم متن	وی عوامل فهم متن را در دانش هرمنوتیک و علم اصول استنباط را از دیدگاه ریکور و محقق اصفهانی بررسی می‌کند.
سجودی (۱۳۹۷)	کتاب/ نشانه‌شناسی کاربردی	وی به معرفی دیدگاه‌های نشانه‌شناسان از دوسوسور و پیرس گرفته تا نشانه‌شناسان متأخر همچون در ملاحظات نظری به نشانه، متن، رمزگان و گفتمان پرداخته است.

با توجه به موضوع پژوهش حاضر، در ادامه به مطالعاتی که با بهره‌گیری از آموزه‌های زبانی و زبان‌شناسی به تبیین چارچوبی برای شهرسازی پرداخته و رویکردی تحلیلی به متن شهر داشته‌اند، اشاره خواهد شد. اهری (۱۳۸۱) در رساله دکتری با عنوان «تحلیل دستور زبان طراحی در شالوده شهر اصفهان با استفاده از زبان‌شناسی ساختاری» خصوصیات واحدهای سازنده زبان فضای شهری اصفهان را تبیین می‌کند و نحوه استفاده از تئوری‌های زبان‌شناسی در حوزه معماری و شهرسازی را بررسی می‌کند. در این پژوهش دستور زبان به منزله ابزار توصیف زبان ارزیابی و نحوه کاربرد تئوری‌های مربوط به شناخت ساختار نحوی و معنایی زبان در حوزه معماری و شهرسازی تحلیل می‌گردد و چگونگی کاربرد آن‌ها در توصیف دستور زبان طراحی شهری اصفهان واکاوی می‌شود. وی روابط بین

1. Hall
2. Spim

اجزای شالوده شهر و ویژگی‌های حاکم بر آن را تبیین و توصیف کرده است. شعله (۱۳۹۰ الف) در رساله دکتری خود با عنوان «بازآفرینی متن شهر با رهیافتی زبان‌شناختی»، با تعمیم معیارهای هفتگانه متن بودگی در زبان که توسط بوگراند و درس‌لر (۱۹۸۱) مطرح شده‌اند، شامل انسجام، پیوستگی، بینامتنی، هدفمندی، پذیرفتگی، پیام‌رسانی و موقعیت‌مداری به متن بودگی شهر، این معیارها را آزمونی برای متن بودگی شهر معرفی می‌کند.

وی همچنین با بازتعریف بازآفرینی متن شهر با رهیافت زبان‌شناختی به ارائه روش‌شناسی (اصول و معیارهای طراحی شهری) برای بازخوانی و بازترکیب متن شهر پرداخته است. براتی و زرین قلم (۱۳۹۲) در مقاله‌های با عنوان «بازشناسی مفهوم «راه» از دیدگاه یک جهان‌زبانی-فرهنگی با تأکید بر واژه‌های حوزه معنایی «فضای ارتباطی» در زبان فارسی» با استفاده از روش تحلیل محتوا واژه‌های زبان فارسی را از لحاظ کالبدی و زبانی-فرهنگی به‌منظور درک کلیت‌شان در نظام نشانه‌ای بررسی کرده و آن‌ها را در شش دسته فیزیکی، کاربردی، معنوی/ارشادی، نمادین، کیفی و موقعیتی تقسیم‌بندی کرده‌اند. مطابق یافته‌های آن‌ها مفاهیم جدید و امروزی می‌توانند با توجه به این الگوها بومی‌سازی شوند و مورد استفاده قرار گیرند.

چارچوب نظری

– زبان، گفتار و اصطلاحات عامیانه

«زبان»^۱، یک سیستم قراردادی منظم از آواها یا نشانه‌های کلامی یا نوشتاری است که توسط انسان‌های متعلق به یک گروه اجتماعی یا فرهنگی خاص، برای نمایش و فهم ارتباطات و اندیشه‌ها به کار برده می‌شود (شعله، ۱۳۹۰ الف). از سوی دیگر، وسیله بیان افکار و احساسات ما است. انسان بدون مجهز بودن به زبان هیچ‌گونه درک درست و کاملی از موجودات و وجود، به‌طور کامل، نخواهد داشت و در هیچ زمینه‌ای همه افکار، افعال و

تعهدات انسان استقرار نخواهد یافت و معنا پیدا نخواهد کرد (براتی، شریفی فرد و نجاتیان، ۱۳۹۴).

مفهوم زبان/گفتار نظریه مرکزی دوسوسور است و او در پرداختن به آن کار خود را از ماهیت «چندشکلی» و «متباین» زبان آغاز می‌کند که در نگاه نخست، «واقعیتی غیرقابل دسته‌بندی» و همبستگی‌اش غیرقابل تبیین است، چون هم‌زمان از وجوه مختلف فیزیکی، فیزیولوژیکی، ذهنی، فردی و اجتماعی برخوردار است. حال اگر وجه ناب اجتماعی را از این کلیت ناهمگن استخراج کنیم، بی‌نظمی برچیده می‌شود، مجموعه نظام‌مندی از قراردادهای ضروری برای ارتباط به جا می‌ماند که فارغ از جنس نشانه‌های سازنده خود است، این زبان (لانگک^۱) است. در مقابل آن، گفتار (پارول^۲) وجه صرفاً فردی زبان (آوایی، کاربرد قواعد و ترکیب تصادفی نشانه‌ها) را در برمی‌گیرد (Barthes, 1967).

زبان یک نظام است، نظامی از صورت‌ها^۳، درحالی که گفتار همان سخن واقعی است، یعنی عمل سخن گفتن از طریق زبان. زبان همانی است که فرد فرد مردم به هنگام یادگیری یک زبان جذب می‌کنند. زبان محصولی اجتماعی است که وجودش این امکان را برای فرد پدید می‌آورد تا استعداد زبانی خود را به کار گیرد. گفتار از سوی دیگر، وجه عملی زبان است که به اعتقاد دوسوسور هم شامل ترکیباتی است که گوینده از طریق آن‌ها رمزگان (کد^۴) زبان را برای بیان افکار شخص خود به کار می‌برد و هم شامل مکانیسم روانی-فیزیکی ای که به وی اجازه می‌دهد تا به این ترکیبات تحقق بیرونی بخشد. در عمل گفتار، سخنگوی زبان عناصری را از نظام زبانی برمی‌گزیند و به هم می‌پیوندد و به این صورت‌ها به‌مثابه آواها و معانی، تحقق آوایی ملموس و تجلی روانی (ذهنی) می‌بخشد (Culler, 1986).

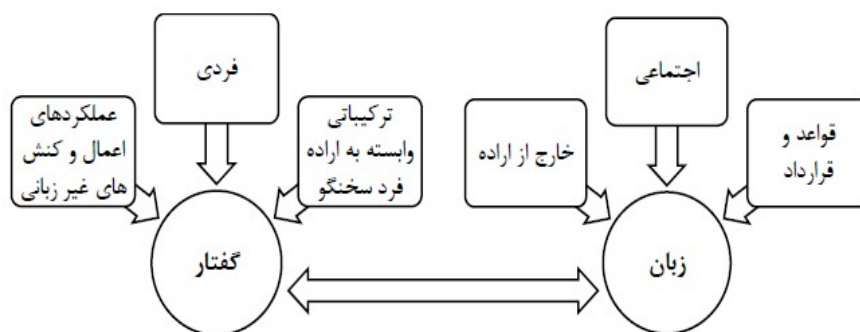
-
1. Langue
 2. parole
 3. Forms
 4. Code

لانگ، نظامی از قواعد و قراردادهاست که از پیش موجود و مستقل از افراد است. پارول استفاده از لانگ در هر مورد خاص است. این تمایز در نظام‌های نشانه‌ای غیرزبانی عموماً بین نظام و کاربرد، ساختار و امر واقع یا بین رمزگان و پیام خود را نشان می‌دهد. مطابق با تمایز دوسوسوری، در یک نظام نشانه‌ای مثل سینما، هر فیلم خاص یک پارول در نظام (زبان) سینماست. روش سوسور مطالعه «هم‌زمانی» نظام بود یعنی وقتی که ما آن را در زمان منجمد کنیم (مثل یک عکس). در مقابل روش «درزمانی» وجود دارد که به تحولات نظام در زمان می‌پردازد (مثل یک فیلم) (Chandler, 2007).

زبان در عین مشترک بودن میان همگان و خارج از اراده آنان بودن، در هر فرد وجود دارد اما گفتار، حاصل آن چیزی است که مردم می‌گویند و حاوی موارد زیر است:

الف) ترکیباتی (از تکرار نشانه‌های زبانی) که وابسته به اراده فرد سخنگو است.

ب) عملکردهای اعمال و کنش‌های غیرزبانی که آن‌ها نیز ارادی‌اند و برای تحقق بخشیدن به این ترکیبات، ضروری (حسنی، ۱۳۹۳: ۵۱). وجوه تمایز زبان و گفتار در شکل ۱ نشان داده است.



شکل ۱- وجوه تمایز زبان و گفتار؛ مأخذ: نگارندگان بر اساس (حسنی، ۱۳۹۳)

برداشت عمومی بر این پایه استوار است که «نوشتار» از «گفتار» و «ادبیات» از زبان کوچه و بازاری و خانه برتر است. حال که به لحاظ وجودی «گفتار» مقدم بر «نوشتار» است.

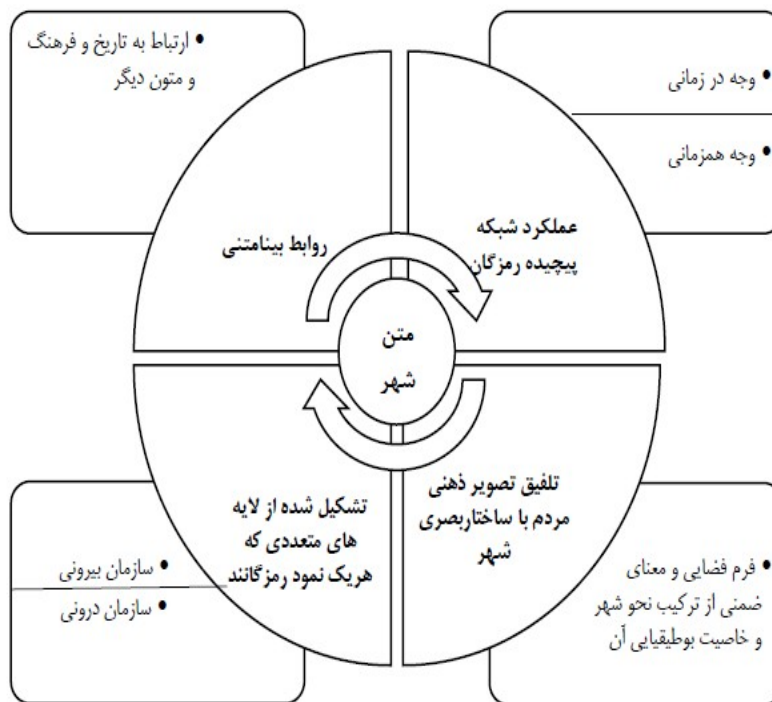
در زبانشناسی نوین، زبان واقعی گویشور یا همان که مبنای تحلیل و تبیین زبان‌شناس قرار می‌گیرد، در گفتار اهل جامعه جستجو می‌شود، نه میراث نوشتاری به‌جای مانده از نسل گذشته یا گونه‌های رسمی محافظه‌کار و وفادار به بایدها و نبایدهای جامعه (امینی، ۱۳۹۸).

واژگان و اصطلاحاتی که در زبان شفاهی به کار می‌رود، یکی از عوامل افزایش توانمندی زبان است. گاهی این اصطلاحات در همان سطح زبان شفاهی باقی می‌ماند و گاه نیز به شیوه‌های گوناگون وارد متون مکتوب و فرهنگ لغات می‌شود. این گونه از کلمات که واژه‌ها و اصطلاحات عامیانه یا کوچه‌بازاری نامیده می‌شوند، در زبان فارسی، کاربرد فراوان دارند. اگرچه فرهیختگان جامعه از بیان این گونه از زبان پرهیز می‌کنند. این کلمات در گفت و گوی روزمره اقشار مختلف جامعه به کار می‌روند و در گفتار بعضی از گروه‌های اجتماعی حضور بارزی دارند. برخی از این اصطلاحات در دوره زمانی و مکانی خاص و به سبب عوامل فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و... بروز می‌کنند و پس از گذشت آن دوره و عوامل، اندک‌اندک فراموش می‌گردند. پاره‌ای دیگر از این کلمات بر اثر تکرار و کاربرد فراوان، در زبان رسوب می‌کنند و به شیوه‌های گوناگون در زبان ماندگار می‌شوند (هاشمی، ۱۳۹۶).

– شهر به‌مثابه متن

شاید بتوان گفت که مفهوم متن در دل دوگانه دوسوسوری «لانگ» نظام زبان در مقابل «پارول» گفتار نهفته و در انتظار بسط و گسترش بوده است. به این ترتیب نخستین تعریف جامع از متن چنین به دست می‌آید: «منظور از متن عباراتی هستند که در ارتباط معینی از طریق گوینده یا نویسنده به کار می‌رود و نیز تعبیری است که شنونده یا خواننده به آن دست می‌یابد». این جملات و عبارات به وسیله خصوصیات نحوی و معناشناسی، تشخیص پیدا می‌کنند. در واقع، متن، مجموعه‌ای است از واقعیات که مانند زنجیره‌ای از عناصر حاوی معنا، بسان نشانه شکل می‌گیرد، به کار می‌رود و توسط نگارنده باهدف انتقال معانی خاص به مخاطب، در «زمینه» ای معین انتخاب و تنظیم می‌شود (شعله، ۱۳۹۰ ب).

سجودی (۱۳۹۷) در کتاب «نشانه‌شناسی: نظریه و عمل» عنوان می‌کند که برخی به این اعتبار که یک شهر یا برش‌هایی از شهر فاقد مؤلف یا به اصطلاح گفته‌پرداز است و در حکم یک کلیت با قصد ارائه به مخاطب و برای برقراری ارتباط تألیف نشده‌اند، معتقدند پدیده‌هایی از این دست را نمی‌توان متن تلقی کرد؛ اما او در اثبات شهر در حکم متن اظهار می‌کند که هر متنی قبل از آن که آفرینش فردی مؤلفی باشد، نتیجه عملکرد پیچیده شبکه رمزگان‌های فرهنگی که هم وجه در زمانی دارند و هم وجه هم‌زمانی و همچنین روابط بینامتنی است که آن متن را به تاریخ انباشته فرهنگ در متون دیگر مرتبط می‌سازد. نظام‌های زبانی، مکانی، حرکتی، پوشاکی، آرایشی، تصویری، موسیقایی، معماری، اصول معرفت‌شناختی، زیبایی‌شناختی، منطقی، اخلاقی و ایدئولوژیکی و غیره این شبکه گسترده بینارمزگانی، بینافرهنگی را که در سطوح در زمانی و هم‌زمانی عمل می‌کند به وجود می‌آورد و هر متنی هم محصول عملکرد این شبکه بزرگ فرهنگی است و هم خود به عنصری سازنده در این شبکه تبدیل می‌شود. متن، یک هستی بسته واحد ندارد بلکه ماهیتی باز و تعاملی دارد که پیوسته در دستگاه پیچیده فرهنگ در مناسبات بین رمزگانی و بینامتنی زاده می‌شود و می‌زایاند. بر این اساس، متن، پدیده‌ای فیزیکی است، اما پدیده‌ای قطعی نیست. متن از لایه‌های متعددی تشکیل شده است که هر یک خود نمود عینی و متنی یک رمزگان‌اند. لایه‌های متن دارای سازمان درونی و سازمان بیرونی هستند، بر اساس روابط و نظام (یا منطق به خصوصی) شکل می‌گیرند و بر یکدیگر تأثیر می‌گذارند (سجودی، ۱۳۹۷). شکل ۲ بیانگر شبکه نظام گونه متن شهر است.



شکل ۲- شبکه نظام گونه متن شهر؛ مأخذ: نگارندگان بر اساس (سجودی، ۱۳۹۷)

دلایل زیادی برای اینکه شهر را «متن» و «لوحی نگاشته» بدانیم، وجود دارد. اندیشمندانی نظیر لینچ و الکساندر در بیان علمی و تجربی خود از شهر، چنین دیدگاهی را مطرح ساخته‌اند. کوین لینچ^۱، لوی استروس^۲، ژولین لینچ^۳، فرانسواز شوای^۴، آندره لوفور^۵ و امبرتو اکو^۶، آلژیرداس گِرماس^۷، رولان بارت^۸، ریموند لِدروت^۹ فیلسوفان معاصر هستند

1. Kevin Lynch
2. Lévi-Strauss
3. Julianne Lynch
4. Françoise Choay
5. Henri Lefebvre
6. Umberto Eco
7. Algirdas Greimas
8. Roland Barthes
9. Raymond Ledrut

هستند که در مورد شهر از منظر زبانشناسی، نظریه پردازی کرده‌اند. همه آن‌ها به نوعی معتقدند که برای شناخت شهر باید آن را بازخوانی و رمززدایی کرد و معانی و مفاهیم آن را از درون نشانه‌هایش استخراج نمود. بارت در امپراتوری نشانه‌ها به صراحت می‌گوید که شهر، یک متن است (شعله، ۱۳۹۰ ب).

اندیشمندانی نظیر هوگو^۱، لوکلزیو^۲ و پرک^۳ دریافت درونی خود را بازگو کرده‌اند. آن‌ها کالبد شهر را متن و نگاشته‌ای بسان کتابی می‌دانند گشوده مقابل خوانندگان آن که همان شهروندان است (براتی و همکاران، ۱۳۹۴). بویر^۴، فضا را به عنوان یک متن می‌خواند و معتقد است که متن شهر، ساختار بصری شهر است که با تصویر ذهنی مردمان آمیخته شده است. در مواجهه بین اجزای ساختاری دستوری شهر و عناصر یادمانی که خاطره جمعی را برمی‌انگیزد و یا به عبارتی در بازی بین نحو شهر و خاصیت بوئیقای آن، انتظار می‌رود که ترکیبی درهم تنیده از فرم فضایی و معنای ضمنی به دست آید (شعله، ۱۳۹۰ ب).

پس می‌توان شهر را یک متن تلقی کرد که از عناصر، علائم و نشانه‌های متعددی تشکیل شده؛ و بیش از هر چیز نشانه‌ها هستند که با درست قرار گرفتن در سر جایشان مفاهیم را بازگو و متن (نما) را تشکیل خواهد داد. همان‌گونه که یک داستان یا فیلم می‌تواند چنین باشد. این متن نویسندگان مشخصی دارد، با روش‌های متنوعی یا به شیوه‌ای خاص شکل می‌گیرد، مجموعه‌ای از معانی را در خود دارد و به اشکال متفاوتی قرائت می‌شود. مطرح کردن شهر به منزله متن، احتمال به درک این نکته که چگونه شهرها معانی خاص خود را کسب می‌کنند، کمک می‌کند (طیفوری، ۱۳۹۳).

-
1. Hugo
 2. Le Clézio
 3. Perec
 4. Bojer

روش

مطالعه حاضر بر اساس هدف، بنیادی است. روش مورداستفاده در این پژوهش، تحلیل محتوای کیفی با رویکرد استقرایی است. تحلیل محتوا به‌طور کلی به‌عنوان یک روش نظام‌مند برای فشرده‌سازی کلمات متعدد متنی به مقولات محتوایی کمتر بر اساس قوانین صریح کدگذاری تعریف شده است (Berelson, 1952; Krippendorff, 1980; Weber, 1990).

تحلیل محتوای متعارف که در ادبیات نظری نیز از آن با عنوان تحلیل محتوای استقرایی یاد می‌شود، زمانی کاربرد دارد که هدف تحقیق، توصیف پدیده‌ای با ادبیات نظری محدود و فاقد اصول نظری باشد (Elo and Kyngäs, 2008: 113) و محقق می‌خواهد نظریه‌ای جدید به وجود آورد یا نظریه موجود را با داده‌های جمع‌آوری شده گسترش دهد (Zaidman-Zait, 2014: 1295). رویکرد استقرایی مانند سایر روش‌های علمی، با جمع‌آوری داده‌ها و تلاش برای ایجاد یک نظریه قابل‌تعمیم آغاز می‌شود (Elo and Kyngäs, 2008: 109; Potter and Levine-Donnerstein, 1999). نمونه‌گیری انجام می‌شود که شامل انتخاب زیرمجموعه نمایندگان از یک جمعیت است. جامعه در تحلیل محتوا شامل کلیه اسناد متنی مرتبط برای پاسخ به سؤال تحقیق است (Stepchenkova, 2012: 447). در مرحله بعد، از طریق فرآیندی موسوم به واحدبندی، واحد تحلیل انتخاب می‌شود.

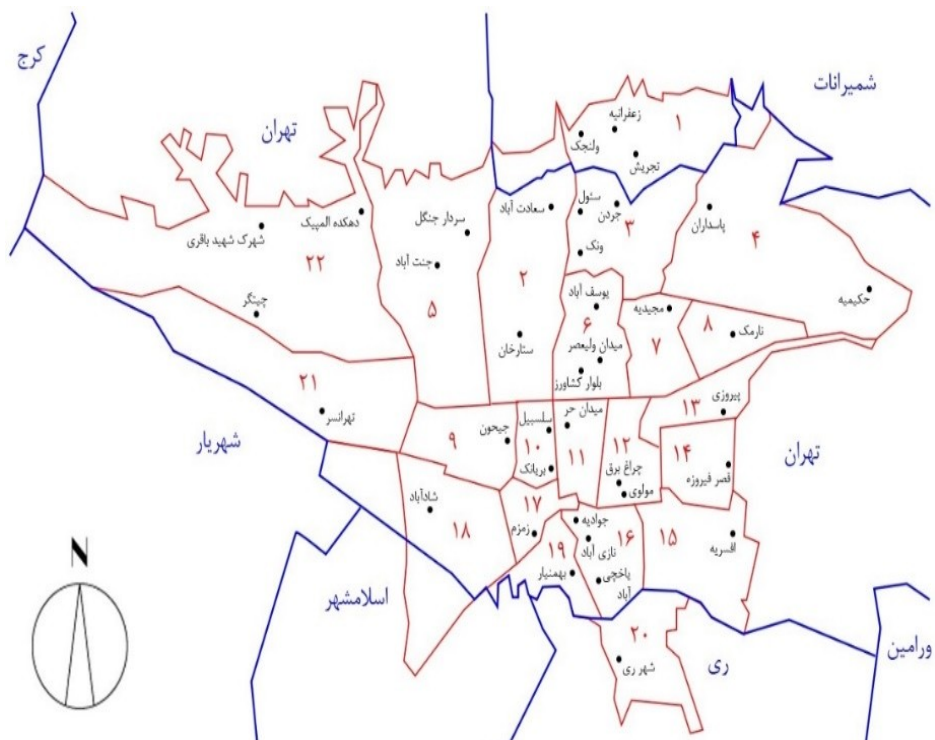
واحد تحلیل شامل سه بخش: واحد نمونه‌گیری، واحد زمینه و واحد ثبت است (Vourvachis, 2007: 10). واحد نمونه‌گیری متنی است که باید بررسی شود. واحد ثبت، عنصری است که باید در مرحله کدگذاری، مقوله‌بندی شود. واحد زمینه، مقدار متن برای تعیین تعریف مناسب از واحد ثبت است (Anandarajan, Hill & Nolan, 2019: 19). سپس نوبت به کدگذاری می‌رسد که به مقوله‌بندی داده‌های متن با توجه به قوانین مستقل از ناظر اشاره دارد (Krippendorff, 2012: 126). از کدها برای دسته‌بندی استفاده می‌شود که می‌تواند شامل مضامین، عناوین یا مقوله‌بندی‌ها باشند. روش کدگذاری در استنباط

استقرایی (شکل ۳)، رویکردی از پایین به بالا را در پیش می‌گیرد که در آن، داده‌ها روی کدها تأثیر می‌گذارند و مقوله‌بندی‌ها نظریه‌نهایی را متأثر می‌سازند (Anandarajan, Hill & Nolan, 2019: 21).



شکل ۳- رویکرد کدگذاری استقرایی؛ مأخذ: (Anandarajan, Hill & Nolan, 2019: 21)

در این تحقیق به منظور جمع‌آوری داده‌ها به دو شیوه عمل شد. در مرحله اول، ۳۷ مشاور املاک از مناطق ۲۲ گانه تهران به روش نمونه‌گیری در دسترس برای مصاحبه، انتخاب شدند. به گونه‌ای که به مشاورین املاک در مناطق مختلف تهران مراجعه و با افرادی که حاضر به پاسخگویی بودند، مصاحبه انجام شد با این توضیح که حداقل یک نفر از هر منطقه در مصاحبه مشارکت داشته باشد. از پرسش‌شوندگان خواسته شد اصطلاحات عامیانه زبان که در مقوله خرید و فروش و معرفی مسکن و محله در شهر کاربرد فراوان دارند را به تفکیک بار معنایی مثبت و منفی بیان کنند. حوزه عمل و توزیع مشاورین املاک در مناطق شهر تهران در شکل ۴ نشان داده شده‌اند.



شکل ۴- حوزه عمل و توزیع مشاورین املاک منتخب تحقیق

در مرحله دوم با مراجعه به آگهی‌های خریدوفروش مسکن سایت‌های فروش اینترنتی دیوار و شیپور و نیز صفحات مشاوران املاک در اپلیکیشن اینستاگرام با بالای هزار دنبال کننده که در معاملات و معرفی مسکن و محلات نقش عمده‌ای ایفا می‌کنند، اصطلاحات عامیانه پرتکرار در خریدوفروش مسکن در کشور استخراج شدند. این بررسی از بهمن‌ماه ۱۳۹۹ آغاز و تا خردادماه ۱۴۰۰ به مدت ۵ ماه ادامه داشت. در طی این بررسی حدود ۲۰۰ آگهی موردبررسی قرار گرفت. در این راستا اصطلاحات عامیانه پرتکرار در متن آگهی‌ها مطابق باهدف پژوهش جمع‌آوری شدند.

مصاحبه و بررسی آگهی‌ها تا زمانی که داده‌های مأخوذ به هم‌پوشانی رسیدند، ادامه

یافت.

یافته‌ها

در جدول ۲ اصطلاحات جمع‌آوری شده در دو دسته با بار معنایی مثبت و منفی ذکر شده‌اند.

جدول ۲- اصطلاحات پرکاربرد در خرید و فروش مسکن به تفکیک بار معنایی

بار معنایی مثبت	بار معنایی منفی
<p>دو کله؛ غرق نور؛ مطبخ؛ سالن بیلبارد؛ سازنده برند؛ خوش نقشه؛ سیستم هوشمند؛ سالن مهدکودک؛ متریا ل برند؛ بازسازی فول؛ ارتفاع سقف بلند؛ سیستم BMS؛ آرشیوتکت برند؛ روف گاردن؛ پلان تفکیکی؛ سالن آسیا؛ ساختمان برند؛ دو لاین آسانسور؛ شیرآلات توکار؛ جاروبرقی مرکزی؛ فول مشاعات؛ کلید نخورده؛ کفشور خطی؛ چشم‌انداز پاناروما؛ فول ویو؛ پت کبیر؛ دیپلمات نشین؛ بدون مشرف؛ ویو ابدی؛ سینمای خانگی؛ برند وارداتی؛ اکازیون؛ چشم‌انداز ابدی؛ سرایدار مقیم؛ شوتینگ زباله؛ مهندسی ساز؛ پارکینگ باکس؛ بدون پرتی؛ پلان بدون پرتی؛ مشاعات آبی؛ پارکینگ سندی؛ دو نبش؛ پلان ژورنالی؛ تراس گاردن؛ ساختمان مارک‌دار؛ سالن پرده خور؛ سند شخصی؛ ملک گونیا؛ لوکس؛ سند تک‌برگ؛ لوکیشن دنج؛ پلان گونیا؛ لاکچری؛ تراس قابل چیدمان؛ دسترسی عالی؛ سویت مجزا؛ حیاط مشجر؛ سازه سلطنتی؛ متریا ل وارداتی و فرنگی؛ سویت مهمان؛ فرعی مشجر؛ مدرن؛ آشپزخانه فرنیس؛ غوطه‌ور در نور؛ فرعی دنج؛ فول مستر؛ سازه مارک‌دار؛ سازه لوکس؛ سوپر لوکس؛ مستر؛ سازنده خوش‌نام؛ گذر عریض؛ لوکیشن تاپ؛ فول امکانات؛ تیم خدماتی امنیتی؛ بهترین لوکیشن منطقه؛ کم واحد؛ لابی مجلل؛ بدون مشرف؛ سند آماده انتقال؛ قدر سهم زیاد؛ سالن اجتماعات؛ سازنده بنام؛ آفتاب‌گیر؛ لابی؛ فول؛ طراح خوش‌نام؛ جیم؛ لابی من؛ سند بی‌ریشه؛ طراح برند؛ پاگرد بدون مشرف؛ استخر، سونا و جکوزی؛ شخصی‌ساز؛ فول فرنیس؛ مشاعات هتلینگ؛ لاندری؛ رویال مستر؛ اصیل نشین؛ هتل مسکونی.</p>	<p>لوکیشن ضعیف؛ اوقافی؛ نما سیمانی؛ گذر کم‌عرض؛ سند بنیادی؛ آجر سه سانت؛ دسترسی بد؛ متریا ل د مده؛ کف موکت؛ فرعی شلوغ؛ قدرالسهم کم؛ بافت فرسوده؛ لوکیشن ضعیف منطقه؛ ساختمان؛ خانواده پر بچه؛ محیط اداری؛ بدون مشاعات؛ آیفون معمولی (غیر تصویری)؛ محیط تجاری؛ سند ریشه‌دار؛ بدون سند؛ بر اتویان؛ بدون آسانسور؛ کلنگی؛ بدون بالکن؛ بدون پارکینگ؛ تو طرح ترافیک؛ پنجره تک جداره؛ لوکیشن تو بافت؛ متریا ل قدیمی؛ عرض کم راه‌پله؛ گرمایش بخاری؛ سرویس ایرانی؛ نزدیک مسجد؛ واحد شمالی نور از پاسیو؛ درب پارکینگ بدون جک؛ نزدیک بیمارستان؛ پر واحد؛ آشپزخانه بسته؛ بساز بناداز؛ پارکینگ مشاع؛ بدون سیستم سرمایش؛ نزدیک مدرسه؛ ساختمان سن دار؛ همسایه‌های تازه به دوران رسیده؛ بدون انباری؛ تجربی ساز؛ مصادره‌ای؛ دیوار باربر؛ قدیمی؛ حاشیه شهر؛ سازه بدون اسکلت؛ بسازبفروشی؛ کابینت فلزی؛ موقعیت اداری؛ پلان پرت؛ نداشتن سرویس فرنگی؛ ساختمان شلوغ؛ سازنده بدنام؛ سرمایش کولرآبی؛ کف موزاییک؛ طراح بدنام؛ گذر اداری؛ پاگرد مشرف؛ بدون نور مستقیم؛ بافت تجاری؛ نداشتن در ضد سرقت؛ بازسازی لازم؛ بافت اداری؛ بدون سیستم گرمایش؛ متریا ل ایرانی؛ نما سنگ چینی؛ بافت شلوغ؛ مشاعات ضعیف؛ بسازبفروشی؛ کم نور.</p>

با توجه به کلیت داده‌های جدول ۲، فرآیند کد گذاری و مقوله‌بندی انجام گردید به این صورت که همه اصطلاحاتی که دارای درون‌مایه معنایی مشترک بودند در یک مقوله قرار گرفتند. مطابق جدول ۳، هشت مقوله به ترتیب سهم هر یک از لحاظ درصد تکرار کدها استخراج شد.

جدول ۳- مقوله، کد و سهم مقوله برحسب درصد تکرار کدها بر اساس داده‌های تحقیق

ردیف	مقوله	کد	سهم مقوله
۱	ویژگی‌های جغرافیایی زمین ساختمان در محله و شهر	موقعیت مکانی زمین ساختمان در شهر یا محله و دسترسی‌های گوناگون آن	۱۹٪
۲	ویژگی‌های حقوقی	اسناد و مدارک احراز مالکیت ملک	۱۷٪
۳	امکانات رفاهی ساختمان	گزینه‌های رفاهی یا فضاهای معماری تازه استفاده‌شده در طراحی‌ها برگرفته از معماری گذشته ایرانی و یا معماری روز دنیا و غرب	۱۴٪
۴	ویژگی‌های طبیعی، اقلیمی و شرایط محیطی ساختمان	نور و چشم‌انداز واحد مسکونی، آب‌وهوای محله، ملک و پوشش گیاهی آن	۱۳٪
۵	ویژگی‌های مصالح و عمر بنا	مواد، مصالح، کیفیت، مارک و برند استفاده‌شده و همچنین سن بنای موردنظر	۱۱٪
۶	ویژگی‌های عامیانه	توصیفات معرف محله و مصالح، سازنده، طراح معماری و مهندس سازه بنا	۹٪
۷	امکانات خدماتی ساختمان	نیروی انسانی خدمات رسان شاغل در ساختمان یا واحدهای خدماتی موجود در ساختمان	۹٪
۸	ویژگی‌های مهندسی ساختمان	نکات فنی درباره نقشه‌های ساختمان شامل سازه، تأسیسات و معماری ساختمان	۸٪

۱- ویژگی‌های جغرافیایی زمین ساختمان در محله و شهر: اصطلاحاتی که دسترسی‌های ملک موردنظر را مورد توجه قرار می‌دهد از لحاظ شهرسازی جزو ویژگی‌های است که در ارزش‌گذاری آن ملک منطقی محسوب می‌شود.

۲- ویژگی‌های حقوقی: اصطلاحاتی از این دست تأثیر بسیاری در خرید و فروش بی مشکل ملک مورد نظر دارد. همچنین نبود معارض و مشکلات حقوقی بر سر مالکیت ملک یا موارد هم‌ردیف آن در امنیت روانی سکونت در ملک بسیار مورد توجه است. لذا توجه به این موارد در ارزش گذاری ملک قابل قبول است.

۳- امکانات رفاهی ساختمان: این مقوله از جمله مقوله‌هایی است که نیازهایی بیش از نیازهای اصلی برای زندگی را هدف قرار می‌دهد، مثلاً باغ بام (روف گاردن) یا استخر، سونا و جکوزی و یا خشک‌شویی، لابی، سالن اجتماعات، سالن بدن‌سازی و ... که همه خانواده‌ها از همه این امکانات به نسبت فرهنگ و سبک زندگی استفاده نمی‌کنند لذا در ساخت بنا هزینه‌هایی بیشتر انجام می‌شود و در ارزش گذاری هم ارزش بیشتری دارند اما در بازار ملک، اختلاف قیمت فاحشی نسبت به هزینه انجام گرفته در ساخت شامل این بناها شده است و اصطلاحات لوکس، لاکچری، فول مشاعات و ... را یدک می‌کشند.

۴- ویژگی‌های طبیعی، اقلیمی و شرایط محیطی ساختمان: اصطلاحاتی مانند فرعی مشجر و محوطه یا حیاط مشجر، چشم‌انداز ابدی و ... که توسط مردم مورد توجه قرار می‌گیرد از مواردی است که ویژگی‌های کیفی زندگی در آن محله و زمین را مورد بررسی قرار می‌دهد و در ارزش گذاری محله و زمین مورد تأیید معماری و شهرسازی است.

۵- ویژگی‌های مصالح و عمر بنا: اصطلاحات استفاده شده در این مقوله درگیر برندینگ و موارد بسیار سطحی است که در کیفیت عملکردی و علمی مصالح نقشی ندارد و بیشتر تابع بازار است و بر اساس تبلیغات در بازه‌های زمانی مختلف تغییر می‌کند. حتی عمر بنا هم به تنهایی قابل ارزش پذیری نیست. چه بسا بناهای نوسازی از لحاظ کیفیت سازه، مصالح و مهندسی ضعیف‌تر از بناهای چند سال ساخت می‌باشد و بالعکس. لذا عمر ساختمان به تنهایی قابل ارزش گذاری بر روی ملک نمی‌باشد.

۶- ویژگی‌های عامیانه: این مقوله در انتخاب محله مناسب برای زندگی توسط مردم، مؤثر است. مافیای املاک در کشور، سالیان سال است که از این طریق بر بازار ملک تأثیر می‌گذارد. بعضی محله‌ها به نسبت بقیه بر اساس سرمایه گذاری این افراد و جوسازی در

بازار، رشد بی‌سابقه‌ای دارند و اسم بعضی از سازنده‌ها و طراحان آن‌ها بدون هیچ پشتوانه فنی بر سر زبان‌ها می‌افتد و در آن فقط مشاورین املاک، دلال‌ها و بسازیفروش‌ها نقش آفرینی دارند. لذا این مقوله، ارزشی کاذب به ملک و محله می‌دهد.

۷- امکانات خدماتی ساختمان: این امکانات شامل کارکنان شاغل در آن بنا می‌شود مانند سرایدار، لابی‌من، کارگر مقیم، نگهبان، مسئول تأسیسات، مربی بدن‌سازی، مربی شنا، باغبان، نگه‌دارنده حیوانات خانگی (پت کیپر) و... که مسلماً هزینه‌های دستمزد این کارکنان از شارژ هر واحد پرداخته می‌شود و جز فضاهایی که آرشیفتکت ساختمان در نظر گرفته و سازنده ساخته است مانند لابی، اتاق کارکنان و...، هزینه‌ای متوجه سازنده نبوده و بیشتر به مدیریت ساختمان که بر اساس نظر ساکنین است بستگی دارد لذا این امکانات هم ارزش بیشتری به بنا می‌دهد اما در بازار ملک اختلاف قیمت بسیار زیادی نسبت به هزینه صورت گرفته توسط سازنده شامل این بناها شده است.

۸- ویژگی‌های مهندسی ساختمان: اصطلاحاتی که در این مقوله قرار می‌گیرند متأسفانه برداشت‌های بسیار سطحی از مهندسی ساختمان است. مسلماً سازه خوب را نمی‌شود بدون بررسی نقشه مهندس محاسب، دیتیل‌های اجرایی و گزارش‌های مهندس ناظر سازه مورد قضاوت قرار داد. همچنین ویژگی‌های مهندسی تأسیسات (برق و مکانیک) بنا هم از روی ظاهر قابل تشخیص نیست و می‌توان گفت اکثر مشاورین املاک و مردم، فاقد اطلاعات سازه‌ای و تأسیساتی لازم هستند و بر اساس ظاهر ساختمان و مواردی که در بازار جافتاده تصمیم می‌گیرند در حالی که فقط از نظر تخصص معماری قابل تشخیص و ارزیابی است. هم مشاورین املاک و هم بیشتر مردم به اشتباه آن را امری سلیقه‌ای می‌دانند. اما این مقوله در متن جامعه و بازار قابل تشخیص نیست و ارزش‌گذاری‌های صورت گرفته بر اساس آن بی‌پایه است.

بر اساس اشراف پژوهشگران بر واقعیت‌های میدانی موجود در حوزه ساخت‌وساز و مسکن، ۸ مقوله نهایی بر مبنای ارزش ذاتی در ۴ دسته کلی، مطابق جدول ۴ طبقه‌بندی شدند.

جدول ۴- طبقه‌بندی مقوله‌ها بر اساس ارزش ذاتی

ردیف	دسته	مقوله
۱	ارزش‌گذاری هم‌تراز ارزش ذاتی	- ویژگی‌های جغرافیایی زمین ساختمان در محله و شهر؛ - ویژگی‌های حقوقی؛ - ویژگی‌های طبیعی، اقلیمی و شرایط محیطی ساختمان؛
۲	ارزش‌گذاری تحریف‌شده	- ویژگی‌های مصالح و عمر بنا؛ - ویژگی‌های مهندسی ساختمان؛
۳	ارزش‌گذاری بیش از ارزش ذاتی	- امکانات رفاهی ساختمان؛ - امکانات خدماتی ساختمان؛
۴	ارزش‌گذاری نادرست	- ویژگی‌های عامیانه.

بحث و نتیجه‌گیری

در این مقاله با روش تحلیل محتوای کیفی با رویکرد استقرایی به بررسی اصطلاحات عامیانه زبان در تحلیل محتوای متن شهر در ارزش‌گذاری محله و مسکن پرداخته شد و با توجه به داده‌هایی که از مصاحبه با مشاورین املاک و همچنین تحلیل آگهی‌های مسکن در سایت‌های اینترنتی اعم از دیوار و شیپور و صفحات اینستاگرام مشاورین املاک به دست آمد، پرکاربردترین اصطلاحات عامیانه زبان در این زمینه تهیه شد. با توجه به داده‌های تحقیق فرآیند کدگذاری و مقوله‌بندی آن‌ها صورت گرفت و ۸ مقوله: ۱- ویژگی‌های جغرافیایی زمین ساختمان در محله و شهر؛ ۲- ویژگی‌های حقوقی؛ ۳- امکانات رفاهی ساختمان؛ ۴- ویژگی‌های طبیعی، اقلیمی و شرایط محیطی ساختمان؛ ۵- ویژگی‌های مصالح و عمر بنا؛ ۶- ویژگی‌های عامیانه؛ ۷- امکانات خدماتی ساختمان؛ و ۸- ویژگی‌های مهندسی ساختمان، به ترتیب تکرار مطابق جدول ۲ به دست آمد.

مطابق جدول ۴، از نظر ارزش‌گذاری مسکن و محله در متن شهر، ۵ مقوله تحریف‌شده، نادرست یا بیش از ارزش ذاتی هستند و فقط ۳ مقوله دارای ارزش‌گذاری هم‌تراز ارزش ذاتی می‌باشند. در نهایت می‌توان استنباط نمود که مشاورین املاک و دلالتان به‌عنوان پلی

بین فروشنده و خریدار در کنار بسازبفروش‌ها، نقش بسزایی در ارزش‌گذاری تحریف‌شده یا نادرست یا بیش از ارزش ذاتی مسکن دارند. به این صورت که با تولید اصطلاحات جدید، تأثیر به‌سزایی در جهت‌دهی به سرمایه، گرایش ساخت‌وساز و تقاضای عمومی ایفا می‌کنند. گرچه تغییر این روند و انطباق آن با معیارهای صحیح، دشوار به نظر می‌رسد اما ساماندهی مشاورین املاک کشور مانند صدور مجوز برای افراد دارای صلاحیت، تدوین ضوابط نظارتی بر عملکرد مشاورین املاک، آموزش آنها و همچنین فرهنگ‌سازی، جهت آشنایی عامه مردم با اصطلاحات صحیح می‌تواند راهگشا باشد.

پژوهش‌های آتی می‌توانند اصطلاحات تخصصی و رسمی متداول در حوزه مسکن و شهر را موردبررسی قرار دهند و با مقایسه آن با اصطلاحات عامیانه رایج به واکاوی علل تفاوت‌های مابین این دو در تعریف متن شهر بپردازند.

تعارض منافع

تعارض منافع ندارم.

ORCID

Vandad Banaei Keshtan  <http://orcid.org/0000-0001-9590-419X>

منابع

- احمدی، بابک. (۱۳۸۶)، ساختار و تأویل متن، تهران: نشر مرکز، چاپ نهم.
- اسپیرن، ویستون. (۱۳۸۴)، زبان منظر، ترجمه: حسین بحرینی و بهناز امین زاده، تهران: دانشگاه تهران، چاپ اول.
- البرزی، پرویز. (۱۳۹۲)، مبانی زبان‌شناسی متن، تهران: انتشارات امیرکبیر، چاپ دوم.
- امینی، رضا. (۱۳۹۸)، «نقد و بررسی فرهنگ مردم: کلمات و اصطلاحات خودمانی، عامیانه و اسلنگ مردم آمریکا»، پژوهشنامه انتقادی متون و برنامه‌های علوم انسانی، سال نوزدهم، شماره ۱۱: ۳۱-۴۴. doi: 10.30465/crtls.2020.4876
- اهری، زهرا. (۱۳۸۱)، تحلیل دستور زبان طراحی در شالوده شهر اصفهان، پایان نامه دکتری رشته شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.
- بانک مرکزی. (۱۴۰۰)، گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۰، بازبایی شده در ۲۰ آذر ۱۴۰۰، از <https://www.cbi.ir/showitem/22234.aspx>
- براتی، ناصر؛ شریفی فرد، فرحناز و نجاتیان، محسن. (۱۳۹۴)، معنابخشی در متن فضای شهری با رهیافتی از اصول زبان‌شناسی، کنفرانس بین‌المللی معماری، شهرسازی، عمران، هنر و محیط‌زیست؛ افق‌های آینده، نگاه به گذشته، تهران.
- براتی، ناصر و زرین قلم، فرزاد. (۱۳۹۲)، «بازشناسی مفهوم «راه» از دیدگاه یک جهان‌زبانی - فرهنگی با تأکید بر واژه‌های حوزه معنایی «فضای ارتباطی» در زبان فارسی، باغ نظر، سال دهم، شماره ۲۴: ۱۰۵-۱۱۶.
- حسنی، حمیدرضا. (۱۳۹۳)، عوامل فهم متن در دانش هرمنوتیک و علم اصول استنباط از دیدگاه پل ریکور و محقق اصفهانی، تهران: انتشارات هرمس، چاپ دوم.
- ریکور، پل. (۱۳۷۳)، زندگی در دنیای متن: شش گفتگو، یک بحث، ترجمه: بابک احمدی، تهران: نشر مرکز، چاپ اول.
- سجودی، فرزاد. (۱۳۹۷)، نشانه‌شناسی کاربردی، تهران: نشر علم، چاپ پنجم.
- شعله، مهسا. (۱۳۹۰ الف)، بازآفرینی متن شهر با رهیافتی زبان‌شناختی، پایان نامه دکتری رشته شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

- شعله، مهسا. (۱۳۹۰ ب)، «معیارهای متن بودگی شهر و روش‌شناسی تحلیل آن»، نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، سال سوم، شماره ۴: ۱۹-۳۲.
- طیفوری، مهدی. (۱۳۹۳)، خیابان به‌مثابه یک متن، کنفرانس ملی شهرسازی، مدیریت شهری و توسعه پایدار، تهران.
- لطیفی، غلامرضا و باباگلی، مژده. (۱۳۹۴)، «بررسی فضاهای نابرابر شهری در تهران سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۰»، فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، سال اول، شماره ۱: ۹۹-۱۲۴. doi: 10.22054/urdp.2015.2315
- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۹)، شاخص قیمت مصرف‌کننده، بازیابی شده در ۲۰ آذر ۱۴۰۰، از <https://b2n.ir/f81411>
- محمدی، محمود؛ حسینی دهاقانی، مهدی و فدایی، ایمان. (۱۳۹۴)، «درآمدی بر مفاهیم «بالاشهر» و «پایین‌شهر» با تأکید بر حوزه‌های معنایی و تحلیل محتوای نگرش‌های مردمی»، باغ نظر، سال دوازدهم، شماره ۳۳: ۱۰۷-۱۱۶.
- هاشمی، منیرالسادات. (۱۳۹۶)، شیوه‌های ساخت واژه‌ها و اصطلاحات عامیانه در زبان فارسی، چهارمین همایش ملی متن پژوهی ادبی، نگاهی تازه به متون تاریخی، تهران.
- هال، ادوارد. (۱۳۷۶)، بعد پنهان، ترجمه: منوچهر طبیبیان، تهران: دانشگاه تهران، چاپ اول.

- Alexander, Christopher, Sara Ishikawa, Murray Silverstein, Max Jacobson, Ingrid Fiksdahl-King, and Shlomo Angel. (1977). *A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction*. Oxford: Oxford University Press.
- Allen, Graham. (2021). *Intertextuality* (3rd ed.). London: Routledge.
- Anandarajan, Murugan, Chelsey Hill, and Thomas Nolan. (2019). *Practical text analytics: Maximizing the Value of Text Data*. (Advances in Analytics and Data Science, 2), Springer, 45-59.
- Barthes, Roland. (1967). *Elements of Semiology*. New York: Hill and Wang.
- Beaugrande D. Robret, and Wolfgang U. Dressler. (1981). *Introduction to Text Linguistics (1st ed.)*. London: Routledge.
- Berelson, Bernard. (1952). *Content analysis in communication research*. Glencoe, IL: Free Press.
- Chandler, Daniel. (2007). *Semiotics: the basics*. London: Routledge.
- Culler, Jonathan. (1986). *Ferdinand de Saussure*. New York: Cornell University Press.

- Elo, Satu, and Helvi Kyngäs. (2008). "The qualitative content analysis process." *Journal of advanced nursing*, 62(1), 107-115.
- Hall T. Edward. (1966). *The hidden dimension*. Garden City, NY: Doubleday.
- Krippendorff, Klaus. (2012). *Content Analysis: An introduction to its methodology (3rd ed.)*. Thousand Oaks, CA: Sage.
- Moriarty, Michael. (1991). *Roland Barthes (1st ed.)*. Redwood: Stanford University Press.
- Potter W. James, and Levine-Donnerstein, Deborah. (1999). "Rethinking validity and reliability in content analysis." *Journal of Applied Communications Research*, 27, 258-284
- Stepchenkova, Svetlana. (2012). *Content analysis*. In Handbook of research methods in tourism: Quantitative and qualitative approaches (pp. 443-454). Cheltenham: Edward Elgar.
- Vourvachis, Petros. (2007). *On the Use of Content Analysis (CA) in CSR: Revisiting the debate on the units of analysis and the ways to define them*. In British Accounting Association Annual Conference 2007; 3-5 April 2007, Egham, England.
- Weber P. Robert. (1990). *Basic content analysis*. Beverly Hills, CA: Sage.
- Zaidman-Zait, Anat. (2014). *Content analysis*. In Encyclopedia of Quality of Life and Well-Being Research (pp. 1258-1261), Dordrecht: Springer Netherlands.