

فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال ۸، شماره پیاپی ۳۱، پاییز ۱۳۹۷

شاپای چاپی: ۶۷۳۵-۲۲۵۱ - شاپای الکترونیکی: ۷۰۵۱-۲۴۲۳

<http://jzpm.miau.ac.ir>

بررسی علل و پیامدهای شکل‌گیری خانه‌های دوم در حومه‌های کلان‌شهرها،

مورد پژوهی: شهر مشهد

حسن ایزدی: استادیار بخش شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران
مصطفی صلح‌جو: کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی منطقه‌ای، گروه برنامه‌ریزی و طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

پذیرش: ۱۳۹۶/۹/۲۸

صص ۱۵۲-۱۲۹

دریافت: ۱۳۹۶/۵/۱۹

چکیده

مسائل و مشکلات موجود در کلان‌شهرها از جمله ترافیک، انواع آلودگی‌ها، وضعیت مسکن و همچنین میل به سرمایه‌گذاری در املاک، منجر به تمایل شهرنشینان به سکونت در حومه‌های شهری شده و گسترش خانه‌های دوم را به همراه داشته است. کلان‌شهر مشهد نیز در دهه‌های اخیر شاهد شکل‌گیری این خانه‌ها در حومه خود بوده که آثار و پیامدهای اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و کالبدی و زیست محیطی در بر داشته است. هدف پژوهش حاضر بررسی علل و پیامدهای ناشی از شکل‌گیری خانه‌های دوم در حومه‌های کلان‌شهر مشهد و روش تحقیق در این مطالعه توصیفی تحلیلی است. داده‌ها با روش اسنادی و میدانی جمع‌آوری شده و برای این منظور ۳۲۰ پرسشنامه که از روش کوکران بدست آمده است در بین مالکان خانه‌های دوم در ۱۲ روستای مورد مطالعه به روش طبقه‌ای تصادفی توزیع شده است. جهت تجزیه و تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده از روش آماری توصیفی و آزمون T تک نمونه‌ای استفاده شده است. نتایج بیانگر این است که بیش‌تر این خانه‌ها از دهه ۱۳۸۰ به بعد ساخته شده است. از جمله دلایل اصلی گسترش خانه‌های دوم در محدوده مورد مطالعه گذران اوقات فراغت و دوری از آلودگی هوا و ترافیک شهری بوده است. نتایج آزمون T تک نمونه‌ای نشان می‌دهد که بورس‌بازی زمین، تغییر کاربری اراضی بایر و کشاورزی برای استفاده از خانه دوم، کاهش شغل‌های مرتبط با کشاورزی و افزایش شغل‌های خدماتی، تخریب چشم‌انداز روستا، ساخت خانه‌ها با الگوهای معماری جدید شهری و مغایر با خانه‌های روستایی، افزایش تعداد مساکن روستا، آسیب به منابع آب زیرزمینی و افزایش آگاهی فرهنگی روستاییان از جمله پیامدهای مهم شکل‌گیری خانه‌های دوم بوده است. شکل‌گیری خانه‌های دوم با وجود افزایش فرصت‌های شغلی، در افزایش درآمد و قدرت خرید روستاییان تأثیر چندانی نداشته است. از طرفی میزان افزایش آلودگی محیط زیست و کاهش گونه‌های گیاهی و جانوری به دلیل خانه‌های دوم، از شدت کمی برخوردار بوده است و شکل‌گیری این خانه‌ها تأثیر چندانی بر افزایش امکانات و خدمات روستاییان نداشته است.

واژه‌های کلیدی: خانه‌های دوم، حومه‌های شهری، پیامدهای اقتصادی و اجتماعی، پیامدهای زیست محیطی، شهر مشهد.

بیان مسأله:

پس از جنگ جهانی دوم تحولات زندگی بشر در زمینه گسترش شهرنشینی، بهبود وسایل حمل و نقل، گسترش راه‌های ارتباطی، افزایش اوقات فراغت (Rezvani, 2003)، افزایش جمعیت، صنعتی شدن، ایجاد کلان‌شهرها، آلودگی‌های محیط شهری (Amar & Berenjkar, 2010; Anabestani et al, 2012) و از طرفی ارتقای استانداردهای زندگی (Khosravinejad et al, 2013)، افزایش درآمد شهرنشینان (Fesharaki, 1996; Marjavaara, 2008) و وضعیت مسکن اول سبب تمایل مردم به استفاده از تفریحات سالم (Ziaee & Salehi Nasab, 2009) و در نتیجه سرمایه‌گذاری و پس‌اندازهای شخصی (Rezvani, Muller, 2002)؛ ۲۰۰۳: Ziaee & Salehi Nasab, 2009) در مکان‌های خوش آب و هوا (Firouzniya et al, 2012) و آرامش بخش (Saidi & Soltani, 2013) در محدوده‌های دور از غوغای زندگی ماشینی و آپارتمان‌نشینی موجود در خارج از کلان‌شهرها شده است. این تمایل که گسترش خانه‌های دوم را به همراه داشته، از پدیده‌های مهم دهه‌های حاضر است، به طوری که آلدسکوگیوس آن را در برخی کشورها به عنوان بخش اجتناب‌ناپذیر زندگی شهری جدید قلمداد می‌کند (Zaheri et al, 2013). این‌گونه از خانه‌ها که نقش مهمی را در رفاه بسیاری از مردم به‌ویژه ساکنان موجود در کلان‌شهرها و جامعه میزبان ایفا می‌کنند، پیامدهایی را با خود به همراه دارند که بیشتر این پیامدها در حومه‌های شهرهای بزرگ رخ می‌دهد؛ زیرا مناسب‌ترین موقعیت‌ها برای شکل‌گیری خانه‌های دوم، محدوده‌هایی هستند که فاصله کم‌تری با شهرهای بزرگ داشته و بسترهای مناسب‌تری برای دسترسی به این خانه فراهم آورند.

به دلیل آلودگی‌ها، شلوغی و تنش‌های موجود در شهر مشهد، نیاز مردم به فضاهای طبیعی و آرامش‌بخش، آنان را برای گذران اوقات فراغت به محیط‌های طبیعی و کوهستانی موجود در حومه شهر می‌کشاند. در حال حاضر ناحیه غربی شهر مشهد و نواحی روستایی موجود در آن، در روزهای آخر هفته و تعطیلات، پذیرای جمعیت انبوهی است که برای گذران اوقات فراغت خود به این ناحیه سفر می‌کنند. اگرچه گروهی از مردم، از این نواحی به صورت روزانه و بدون اقامت شبانه بهره می‌برند، اما حضور گروهی با اقامت شبانه همراه است که منجر به پیدایش پدیده خانه‌های دوم یا تعطیلات و حومه‌نشینی فصلی شده است. از طرفی با توجه به افزایش روند رو به رشد شکل‌گیری این خانه‌ها (Anabestani, 2011) و در نتیجه تشدید اثرگذاری پیامدها، تبیین تحولات ناشی از شکل‌گیری این خانه‌ها ضروری است. از این رو در این پژوهش سعی شده است تا به بررسی برخی از علل و پیامدهای ناشی از این پدیده در حومه کلان‌شهر مشهد پرداخته شود. در پژوهش حاضر ابتدا مروری بر ادبیات خانه‌های دوم، عوامل مؤثر در شکل‌گیری این خانه‌ها و سپس پیامدهای آن‌ها در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی صورت گرفته است. پس از آن معرفی محدوده مورد مطالعاتی و در نهایت ارائه یافته‌های پژوهش، جمع‌بندی و پیشنهادها ارائه شده است.

مبانی نظری و پیشینه تحقیق:

نظریه تولید فضا: بحث فضا در دهه‌های اخیر به یکی از مؤلفه‌های اساسی در تحلیل‌های موضوعات و مسائل شهری تبدیل شده است که به طور مشخص می‌توان این مباحث را در آثار هانری لوفور و دیوید هاروی مشاهده کرد. هاروی (۱۹۹۰) معتقد است که مبحث فضا یک موضوع سیاسی است؛ چرا که نحوه بازنمایی فضا پیامدهایی برای چگونگی استفاده از آن دارد. از جمله این پیامدها می‌تواند این باشد که این فضاها به چه منظورهایی، از سوی چه کسی، چه زمانی و چرا استفاده می‌شود. این پیامدها می‌تواند به کنترل و سلطه‌ی یک گروه بر گروهی دیگر از طریق محدود کردن تماس یا تعاملات و از طریق تفکیک یا جداسازی منجر گردد. بخش مهمی از تحولات ساختار فضایی ناشی از عملکرد نیروهای تولیدی و اقتصادی است و تصمیم‌گیری در مورد یک فضا، سبب بوجود آمدن تحرک در فضا و همچنین تغییر در طول زمان می‌گردد و ترکیب این دو امر در واقع فرایند فضایی را تشکیل می‌دهد (lashgari, 2017:16). نظریه تولید فضا هانری لوفور می‌تواند به عنوان یک نظریه پایه برای تجزیه و تحلیل فرایندهای فضایی در طول زمان و برای درک روابط بین عناصر مختلف یک فضا و همچنین اقدامات مختلف بازیگران در یک فضا بهره‌جست (Persson, 2015:51).

¹. Aldskogius

لوفور فضا را امری اجتماعی — و در نتیجه سیاسی — می‌داند و آن را با مالکیت (به ویژه مالکیت زمین) مرتبط و جدایی ناپذیر دانسته است (Lefebvre, 2009: 186) وی معتقد است که در نظام سرمایه‌داری فضاهای که بیشتر تحت اشغال قرار نگرفته اند مانند کوه ها، دریاها و ... مبادله شده و تبدیل به کالا می‌شوند (ibid, 212). در واقع شیوهی تولید نه تنها فضاهایی محلی و ملی را به وجود می‌آورد، بلکه فضای طبیعت را نیز به واسطه‌ی شبکه‌ها، مبادله و ارتباطات شکل می‌دهد. (ibid, 218)

لوفور معتقد است که فضا به منظور تولید ارزش اضافی به کار گرفته می‌شود و ناتمام است؛ زیرا پیوسته تولید می‌شود و همواره به زمان وابسته است. وی معتقد است که فضا صرفاً یک فضای اقلیدسی نیست بلکه با قدرت، جامعه و مناسبات تولید رابطه تنگاتنگی دارد و همچنین بین فضا و جامعه رابطه دوسویه ای وجود دارد (Lefebvre, 1991). از نظر لوفور فضا نمی‌تواند یک موضوع جدا از ایدئولوژی و یا سیاست باشد؛ زیرا فضا همواره به صورت سیاسی و راهبردی عمل می‌کند. فضا یک تولید اجتماعی است و تولید فضا مثل تولید کالاهای تجاری است. در جامعه سرمایه داری، تولید فضا، جهت دستیابی به سود بیشتر است (Shakoui, 1996). بر طبق نظر لوفور (۱۹۹۱) تولید فرم های فضایی و توزیع نابرابر ابزارهای تولید و سرمایه فقط یک بخش از تولید فضا هستند؛ اما بخش دیگر آن امکان ایجاد فضای جدید است که به وسیله تغییر، جایگزینی و تصاحب جایگاه قدرت توسط طبقات مختلف جامعه است به منظور تغییر نظم قبلی است. از دید هانری لوفور، در طول زمان، انواع مختلف فضا، بطور مدام به دنبال یکدیگر تولید می‌شوند و تولید فضا، زندگی روزمره، سطح تمدن و محیط زیست را تخریب می‌کند (Lefebvre, 1991) در این فرآیند مصرف کنندگان تبدیل به تولیدکنندگان فضا می‌شوند؛ به این معنا که استفاده کنندگان، فضا را تصاحب و آن را در تعقیب نیازهایشان و در جهت منافع خود از نو خلق می‌نمایند (Habersack, 2010:20). اگر این تغییرات به طور عمیق رخ دهد یک فضای جدید به همراه یک نظم فضایی - اجتماعی برقرار می‌شود که لوفور این فضا را فضای افتراقی (فضای متمایز) می‌نامد. فضای افتراقی یک نوع فضای تصاحب شده است که به زعم لوفور به این معنی است که یک فضای طبیعی به منظور برآوردن نیازها و امکان های یک گروه تغییر داده شده است (Shafiei & M Alikhah, 2014). شکل گیری خانه های دوم و استفاده از آن در واقع یک نوع تغییر در فضا یا تولید یک فضای جدید محسوب می‌شود (Persson, 2015:51) که تحت تأثیر جهت گیری سرمایه های شهری است.

لوفور برای فضا سه بعد مختلف در نظر می‌گیرد: «فضای ذهنی» که توسط فلاسفه و ریاضی دانان تعریف می‌شود، «فضای فیزیکی» (طبیعی) که برمبنای فعالیت عملی - حسی و ادراک طبیعت شناخته می‌شود و «فضای اجتماعی» که به تعبیر او یک «تولید اجتماعی» است. به باور ایشان فضای اجتماعی بیان گر نوع استفاده از فضا است. وی بر اساس این سه بعد، سه گونه فضا (جدول شماره ۱) را بازشناسی و تعریف می‌کند (Shieh et al, 2017:87) در واقع سومین بخش ناظر بر فضا به مثابه تولید و اصلاح و تغییر در طول زمان و اندیشه استفاده از آن است (Sattari, 2015:17).

جدول ۱ - مؤلفه های تولید فضای لوفور

| فضای زیسته (فضای بازنمایی) | فضای تصور شده (بازنمایی فضا) | فضای ادراک شده (کردار فضایی) |
|---|--|---|
| پعدنمادین فضا اشاره به قدرتی برتر، لوگوس، دولت، اصل مردانه یا زنانه واسطه‌ای که بدن از طریق آن در برهم‌کنش با بدن های دیگر قرار می‌گیرد (Gottdiener, 1993:131). | فضای انتزاعی فضای کاغذی و سه بعدی ترسیم‌ها تصویری از فضا در سطح گفت‌وگو و کلام توصیف‌ها، تعریف‌ها و به ویژه نظریه‌های علمی فضا رشته‌های معماری و برنامه‌ریزی جغرافیایی فضای شرکت‌ها، برنامه‌ریزان، سیاستمداران | بعدمادی فعالیت ادراک به وسیله حواس پنج‌گانه جنبه عینی و انضمامی فضا |
| روابط اجتماعی امر زیسته خاطرات اجتماعی تجربیات فضایی | | |

(Shieh et al, 2017: 87)

مبتنی بر نظریه لوفور استفاده از خانه های دوم می‌تواند به عنوان یک کنش فضایی محسوب شده و ابتکارات قانون گذاری و برنامه ریزی و طراحی این فضاها نیز به عنوان بازنمایی فضا و هدف و نگرش افراد از خرید و استفاده از این خانه ها و تغییرات نوع استفاده از آنها در طول زمان و تجربیات ساکنین را می‌توان به عنوان فضاهای بازنمایی تلقی کرد.

واژه‌شناسی خانه‌های دوم:

گوناگونی اصطلاحات، معانی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیط زیستی و قانونی کثیری را نسبت به خانه‌های دوم منعکس می‌کند. زوران رکا^۱ (۲۰۱۲) اصطلاحاتی مانند خانه‌های تعطیلات^۲، خانه‌های استراحت^۳، خانه‌های فصلی^۴، خانه‌های ییلاقی^۵، خانه‌های آخر هفته، خانه‌های ثانوی، خانه‌های مهاجرت فصلی^۶، خانه‌های مسکونی گردشگری^۷، خانه‌های روستایی تفریحی^۸، خانه‌های دوم ییلاقی، خانه‌های فراغت^۹، خانه‌های روستایی، اکابین‌ها را در قسمت معرفی خانه‌های دوم به کار برده است. کاسادو- دیاز^{۱۰} (۱۹۹۹) از اصطلاح گردشگری سکونت^{۱۱}، فلوگنفلدت^{۱۲} (۲۰۰۰) از اصطلاح نیمه مهاجرت، فینودن^{۱۳} (۱۹۶۰) از مهاجرت ییلاقی یا تابستانی و پسیون^{۱۴} (۱۹۸۴) از مهاجرت‌های فصلی به حومه‌یاد کرده است (Muller, 2004: ۳۸۸). لغاتی هم وجود دارند که تنها مخصوص یک یا چند کشور و زبان خاص هستند. به عنوان مثال می‌توان داجا^{۱۵} در زبان روسی، ایته^{۱۶} در زبان نروژی، مکی^{۱۷}، کسامکی^{۱۸} و هویلا^{۱۹} یا همان ویلا را به زبان فنلاندی نام برد (Trevish, 2014: 182). جریان نشریات علمی درباره‌ی خانه‌های دوم از دهه ۱۹۶۰ آغاز شد. از آنجایی که این علم هنوز به اندازه کافی معیار، شاخص و پایه‌ی مفهومی ندارد، ارائه تعریف و گونه‌شناسی برای آن دشوار است (Trevish, 2014). در جدول شماره ۲ مجموعه‌ای از ابعاد و ویژگی‌های مطرح شده در تعاریف آورده شده است.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

¹ Zoran Roca

² Holiday Homes

³ Vacation Homes

⁴ Seasonal Homes

⁵ Summer Homes

⁶ Seasonal Migration Homes

⁷ Residential Tourism Homes

⁸ Recreational Cottages

⁹ Leisure Homes

¹ Cottages 0

¹ Casado-Diaz 1

¹ Residential Tourism 2

¹ Flognfeldt 3

¹ Finnveden 4

¹ Pacione 5

¹ Seasonal suburbanisation 6

¹ Dacha 7

¹ Hytte 8

¹ Mokki 9

² Kesamokki 0

² Hovila 1

جدول ۲- ابعاد پرداخته شده در تعاریف خانه‌های دوم

| ابعاد | ویژگی | پژوهشگران |
|----------------------|---|---|
| مالکیت | توسط خانوارهای ساکن در نقاط دیگر خریداری یا اجاره شود. | Huang, 2010; Johnston, 1994; Seyfoddini, 2006; |
| | سکنه‌های غیر دائم روستا | Firouzniya et al, 2012 |
| زمان استفاده از خانه | مدت طولانی | Johnston, 1994 |
| | فقط قسمتی از سال | موسسه ملی آمار و مطالعات اقتصادی فرانسه به نقل از Fesharaki, 1996: 58 |
| | کمتر از ۹۰ روز در هر سال تقویمی اشغال فصلی و موقتی | موسسه ابداعات اجتماعی در آمریکا به نقل از Rezvani, 2003 |
| مکان | نواحی روستایی | Trevish, 2014 |
| | نقاط تفریحی | Johnston, 1994; Godal, 1987 in Pienaar and Visse, 2009; Rezvani, 2003; Salehi Nasab, 2006; Seyfoddini, 2006; Ziaee & Salehi Nasab, 2009; Firouzniya et al, 2012 |
| | دامنه تپه‌های مشرف به مناظر زیبا | Seyfoddini, 2006 |
| هدف | مقاصد اوقات فراغت | Salehi Nasab, 2006 |
| | غیر تجاری | Johnston, 1994; Godal, 1987 in Pienaar and Visse, 2009; Rezvani, 2003; Salehi Nasab, 2006; Ziaee & Salehi Nasab, Muller & :2009; Firouzniya et al, 2012; Huang, 2010 Marjivaara, 2011 |
| سایر | به عنوان گسترش اکولوژیکی بسیار تخصصی شهر و به مثابه بخشی از فضای زندگی شهری از عناصر اقتصادی شهر- منطقه | Huang, 2010; Clark, 1992 |
| | شکلی از گردشگری | Mercer, 1970 in Rezvani, 2003 |
| | سبک مدرن و لوکس با هزینه‌های بالا | Regers, 1977 in Rezvani, 2003 |
| | | Khosravinejad et al, 2013 |
| | | Salehi Nasab, 2006 |

منبع: نویسندگان، ۱۳۹۶ (با استفاده از منابع مورد مطالعه)

پیشینه تحقیق:

معمولاً با توجه به نوع نگرش و رشته علمی محقق، تحقیقات مرتبط با خانه‌های دوم، گرایش و دیدگاه‌های متفاوتی به خود می‌گیرد. از جمله این دیدگاه‌ها می‌توان به دیدگاه‌های جغرافیایی، گردشگری، محیطی (اکولوژیکی)، روانشناختی- اجتماعی (تأثیر بر جامعه میزبان) و توسعه‌ای (میان رشته‌ای) را نام برد (Firouzniya et al, 2012). رضوانی (۲۰۰۳)، معتقد است که گسترش این پدیده در نواحی روستایی در نواحی روستایی شمال تهران عمدتاً به صورت خودجوش و فاقد نظارت و کنترل برنامه‌ریزی شده بوده است. وانگ (۲۰۰۶) در پژوهش خود با عنوان پدیده خانه دوم در هایکو چین به بیان پیامدها پرداخته است. افزایش خرید خانه‌های دوم در توسعه صنایع مرتبط با ساختمان نقش داشته است. از جنبه منفی نیز باعث فشار تورم بر قیمت مسکن و کاهش استطاعت افراد محلی برای خرید مسکن شده است و فصلی بودن خانه‌های دوم به جامعه بی‌روح دامن زده است.

و پسالائینن^۱ و همکاران (۲۰۰۸) پیامدهای محیط‌زیستی و اجتماعی خانه‌های دوم در روستاها را بیان کرده‌اند. از پیامدهای محیط‌زیستی می‌توان متراکم شدن ساختار فضائی، استفاده مجدد از ساختمان‌های قدیمی، مصرف انرژی و منابع، امکان استفاده از حمل و نقل عمومی و به وجود آمدن اجتماعات سازگار با محیط زیست را نام برد. پیامدها بر اجتماع نیز حفاظت از میراث ساخته شده محلی، استفاده مجدد از ساختمان‌های خالی از سکنه، تعمیر ساختمان و افزایش ارزش آن‌ها، جابجایی مسکن دائمی، استفاده کم از خانه‌های دوم به دلیل فصلی بودن، حمایت از خدمات محلی، یکپارچگی با اجتماع و در نتیجه افزایش سرمایه اجتماعی، تحریک و تنوع بخشی به زندگی اجتماعی و ساختار جامعه، افزایش هزینه تهیه خدمات عمومی،

¹ Vepsäläinen

بوجود آمدن برخوردارهای محلی به دلیل تفاوت میان سبک‌های زندگی و به وجود آمدن روستاها و شهرهای بی‌روح است. روکا و همکاران (۲۰۱۱) در تحقیقات خود در در منطقه آسته پرتقال دریافتند که از مشخصه‌های اصلی تغییرات کاربری زمین و منظر، گسترش خانه‌های دوم بوده است. در این تحقیق برجسته‌ترین مشخصه‌های خانه‌های دوم، توسعه این پدیده، سپری کردن تمامی آخر هفته‌ها در این خانه‌ها و در نهایت ترجیح بیشتر مالکان خانه دوم برای زندگی در خانه‌های شخصی قدیمی روستایی بازسازی شده است. آن‌ها معتقدند که پیامدهای مثبت بر منفی غلبه دارند و اضافه کرده‌اند که از حقایق مرتبط با مسکن این خانه‌ها، استفاده از مسکن متروکه و اضافه خالی برای آن است. گتین (۲۰۱۱)، هدف از تز دکترای خود را شناسایی پیامدهای فضایی و اجتماعی- فرهنگی توسعه خانه دوم بر سطح محلی در فرانسه‌وئک نام برده است. از نظر او توسعه خانه دوم به عنوان نیرویی برای تخصصی شدن و تغییر در پایه اقتصادی است. با ورود این خانه‌ها ارزش‌داری‌ها و املاک افزایش یافته و از طرفی مالیات نیز به همان نسبت افزایش یافته است. از دیگر پیامدهای این خانه‌ها، جدایی‌گزینی اجتماعی میان ساکنین دائمی و مالکین خانه‌های دوم که از قشر ثروتمند هستند بوده است. در گذشته تمامی ساکنین روستا همدیگر را می‌شناختند؛ اما امروزه دیگر این پدیده اجتماع روستایی، به واسطه حضور خانه‌های دوم وجود ندارد.

در ارتباط با پیامدهای اقتصادی این پدیده، چو و همکاران (۲۰۰۳) تأثیر توسعه‌های خانه‌های دوم بر قیمت خانه‌ها را بررسی کردند که نشان می‌دهد ارزش این خانه‌ها ۴٫۲ درصد از خانه‌های روستایی بیشتر است و فاصله از نزدیک‌ترین راه اصلی ارتباط معکوس با قیمت دارد. مردم در نواحی خانه دوم از چشم‌اندازی بهتر در ارتفاع بالاتر لذت می‌برند در حالی که برای خانه اول خود، حضور در ارتفاع پایین‌تر را به داشتن چشم‌انداز بهتر ترجیح می‌دهند. در جوامع وابسته به روستا، مردم علاقه دارند که نزدیک به فضاهای باز اصلی زندگی کنند، در حالی که در نواحی خانه دوم علاقه به زندگی در نزدیکی دریاچه بیشتر است. در میان پژوهش‌ها برخی از نظر موقعیت مورد پژوهی با پژوهش حاضر دارای هم‌پوشانی تقریبی هستند که یکی با تأکید بر عوامل دیگری با تمرکز بر پیامدها انجام پذیرفته است. عنابستانی (۲۰۱۱)، در مطالعه‌ای تحت عنوان «فرایند شکل‌گیری خانه‌های دوم روستایی و عوامل مؤثر بر آن (مطالعه موردی: روستاهای ییلاقی غرب مشهد)» به این نتایج رسیده است که ظهور این خانه‌ها در نواحی مورد مطالعه به دهه ۷۰ و ۸۰ برمی‌گردد و رابطه معناداری بین عوامل انسانی و طبیعی در شکل‌گیری این نوع خانه‌ها وجود نداشته است و نتایج نشان از وجود انگیزه‌های اقتصادی و اجتماعی دیگری در زمینه حضور مالکان غیربومی در منطقه دارد. حیدری مستعلی و همکاران (۲۰۱۴) در تحقیقی با هدف بررسی پیامدهای توسعه گردشگری و گسترش خانه‌های دوم در شهرستان طرقله شان‌دیز به این نظر رسیده‌اند که تغییر روزافزون کاربری اراضی از کشاورزی به ویلا، باغ و مراکز تفریحی و از دست رفتن زمین‌های مرغوب کشاورزی، هم‌چنین کاهش فعالیت‌های تولیدی مانند کشاورزی و دامداری در روستاها به دلیل فروش اراضی در پی افزایش قیمت زمین، از جمله مهم‌ترین آثار این پدیده در روستاهای این منطقه است. مهم‌ترین تمایز پژوهش حاضر با دو پژوهش نام برده، شاخص‌های به کار گرفته شده و توجه توأمان به علل و پیامدها، برای تبیین بهتر تحولات ناشی از شکل‌گیری این خانه‌ها بوده است.

عوامل مؤثر بر شکل‌گیری خانه‌های دوم: در پژوهش‌های مختلف عوامل مختلفی در ارتباط با شکل‌گیری خانه‌های دوم ذکر شده است که در جدول شماره ۳ آورده شده است.

¹ Cottyn

² Franschhoek

جدول ۳- عوامل مؤثر بر شکل‌گیری خانه‌های دوم

| بعد | علت | پژوهشگران | |
|---|---|---|--|
| اقتصادی، زیرساختی و فنی | افزایش درآمد و توان مالی و رفاه و تخصیص بخشی از درآمد برای امور غیر ضروری | Ragatz, 1969; Di et al, 2001; Nagle, 2001; Rezvani, 2003; Marjavaara, 2008; Akbarian Ronizi & Mohammadpour Jaber, 2012; Dadvarkhani & Mohammadzade Larijani, 2014; Fathpour & Mafi, 2013 | |
| | امکانات و خدمات روستا | Amar & Berenjkar, 2010; Saidi & Soltani, 2013 | |
| | بهبود شبکه حمل و نقل | Muller, 2002; Rezvani, 2003; Amar & Berenjkar, 2010; Galin Moghadam, 2010; Akbarian Ronizi & Mohammadpour Jaber, 2012; Anabestani et al, 2012; Rezvani et al, 2014; Fathpour & Mafi, 2013 | |
| | انجام سرمایه‌گذاری | Rezvani, 2003; Mazon, 2001 in Akbarian Ronizi & Mohammadpour Jaber, 2012; Saidi & Soltani, 2013 | |
| | افزایش برخورداری از خودروی شخصی | Colas et al, 2007; Cabrerizo et al, 2007; Anabestani et al, 2012; Rezvani et al, 2014 | |
| | قیمت پایین مسکن | Seidaiy et al, 2010; Marjavaara, 2008 | |
| | قیمت بالای زمین و گسترش روند بورس‌بازی زمین | Saidi & Soltani, 2013 | |
| | سهولت در مالکیت مقصد | Aghaei et al, 2014; Amar, 2006; Rezvani, 2003 | |
| | عوامل اجتماعی و فرهنگی | بهره‌گیری از اوقات فراغت و وقت کافی | 2001; Rezvani, 2003; Müller, Ragatz, 1969; Butler, 1998; Nagle, 2004a; Atkinson, et al. 2007; Müller, 2007; Hitunen, 2007; Mazon, 2001 in Seidaiy et al, 2010; Akbarian Ronizi & Mohammadpour Jaber, 2012; Saidi & Soltani, 2013 |
| | | کسب حیثیت و وجهه اجتماعی | Sharieh, 1993 in Amar, 2006; Saidi & Soltani, 2013; Einali et al, 2013 |
| تدارک روزهای بازنشستگی | | Sharieh, 1993 in Amar, 2006; Cabrerizo et al, 2007 | |
| دیدار خانواده، اقوام و دوستان | | Gilg, 1989 in Rezvani, 2003; Mazon, 2001 in Seidaiy et al, 2010 | |
| بهبود رفاه اجتماعی | | Dadvarkhani & Mohammadzade Larijani, 2014 | |
| باقت پذیرنده افراد غیربومی | | Saidi & Soltani, 2013 | |
| گذراندن تعطیلات برای روستاییان (گروهی که به مکان دیگری مهاجرت کرده) در خانه‌هایی که از طریق ارث به آن‌ها تعلق گرفته | | Gilg, 1989 in Rezvani, 2003 | |
| انگیزه تبعیت از مد | | Akbarian Ronizi & Mohammadpour Jaber, 2012 | |
| گسترش شهرنشینی | | Fathpour & Mafi, 2013; Rezvani, 2003 | |
| گریز از شهرنشینی | | Rezvani, 2003; Colas et al, 2007; Anabestani et al, 2012 | |
| تعلق خاطر به مکان نخستین زادگاهی و خاطره‌آزلی در پیوند با زندگی توأم با کوچ و امکان گریز گاهگاهی و هر چند موقت از زندگی پرهیاهوی شهری و کلان‌شهری | | Saidi & Soltani, 2013 | |
| محیطی و جغرافیایی | | شرایط جغرافیایی ویژه | Fesharaki, 1996; Seidaiy et al, 2010; Saidi & Soltani, 2013; Amar & Berenjkar, 2010 |
| | | وجود جاذبه‌های طبیعی خاص | Motiee Langrudi & Nosrati, 2011; Salehi et al, 2014 |
| | چشم‌اندازهای روستایی | Motiee Langrudi & Nosrati, 2011; Mazon, 2001 in Seidaiy et al, 2010; Saidi & Soltani, 2013; Heydari Mostali et al, 2014 | |
| | نزدیکی به مراکز شهری (به‌ویژه کانون‌های کلان‌شهری) | Seidaiy et al, 2010; Saidi & Soltani, 2013; Heydari Mostali et al, 2014 | |
| | برخورداری از محیطی آرام و خوش آب و هوا (شرایط اقلیمی) و دور از آلودگی | Rezvani, 2007; Seidaiy et al, 2010; Amar & Berenjkar, 2010; Motiee Langrudi & Nosrati, 2011; Anabestani et al, 2012; Firouzniya et al, 2012; Saidi & Soltani, 2013 | |
| | تفاوت‌های آب و هوایی و جغرافیایی | Anabestani et al, 2012 | |
| | موقعیت نسبی به راه اصلی ارتباطی | Saidi & Soltani, 2013 | |

منبع: نویسندگان، ۱۳۹۶ (با استفاده از منابع مورد مطالعه)

با تغییر افراد و جامعه، انگیزه‌های آنان نیز می‌تواند تغییر یابد (Ziaee & Salehi Nasab, 2009). از این رو می‌توان عوامل جدول را در دو گروه تقسیم کرد. گروه اول عواملی هستند که از همان آغاز بر ساخت خانه‌های دوم در یک منطقه تأثیر می‌گذارند، مانند قیمت پایین مسکن و سهولت در مالکیت مقصد؛ اما گروه دوم عواملی هستند که پس از شکل‌گیری خانه‌های دوم منجر به رونق بیش‌تر شکل‌گیری آن‌ها می‌شود، مانند امکانات و خدمات بهبود یافته روستا و قیمت بالای زمین و در نتیجه گسترش روند بورس بازی زمین که افزایش سرمایه‌گذاری در خانه‌های دوم را منجر می‌شود.

نکته‌ای که در پژوهش‌های متعدد ذکر شد احداث بیش‌تر خانه‌های دوم در نواحی نزدیک به شهرهای بزرگ است که دلیل آن کاهش صرف وقت و هزینه رفت و آمد است. از مهم‌ترین عوامل اقتصادی- زیرساختی که منجر به ایجاد خانه‌های دوم می‌شوند، افزایش درآمد و توان مالی، بهبود شبکه حمل و نقل و افزایش برخورداری از خودروی شخصی است. بهره‌گیری از اوقات فراغت و وقت کافی از مهم‌ترین عوامل اجتماعی- فرهنگی مؤثر در احداث خانه‌های دوم است. عوامل دیگر را با توجه به پیشینه استفاده‌کنندگان می‌توان به سه گروه تقسیم کرد. گروه اول، عواملی اجتماعی هستند که توسط افراد شهرنشین بدون پیشینه روستایی منجر به شکل‌گیری این خانه‌ها می‌شوند، مانند انگیزه تبعیت از مد و کسب حیثیت و وجهه اجتماعی. گروه دوم عوامل مرتبط با شهرنشینان با پیشینه روستایی هستند که به دلیل تعلق خاطر به مکان نخستین زادگاهی و در برخی موارد در خانه‌های که از طریق ارث به آن‌ها تعلق گرفته صورت می‌پذیرند. گروه سوم نیز عواملی هستند که می‌توان آن‌ها را به تمامی افراد تعمیم داد، مانند امکان گریزگاهی هرچند موقت از زندگی پرهیاهوی شهری، کلان‌شهری، کسب آزادی‌های بیشتر و دیدار خانواده، اقوام و دوستان. از طرف دیگر می‌توان عوامل اجتماعی- اقتصادی مؤثر در ایجاد این خانه‌ها را در دو حیطه بررسی کرد: جامعه میزبان و جامعه مهمان. در جامعه میزبان، مجموعه عوامل مثبت، همچون بافت پذیرنده افراد غیربومی و آرامش محیط، در رونق احداث این خانه‌ها اثرگذار هستند، اما در جامعه مهمان و شهرها عمدتاً عوامل منفی باعث شکل‌گیری این خانه‌ها در خارج از محیط شهر می‌شوند، مانند کمبود تفریحات سالم شهری، زندگی پرهیاهو و کم آرامش شهری، شلوغی، افزایش جمعیت و تبعیت از مد.

پیامدهای ناشی از شکل‌گیری خانه‌های دوم: در این بخش پیامدهای خانه‌های دوم با توجه به مطالعات در سه بعد اقتصادی (جدول ۴)، اجتماعی- فرهنگی (جدول ۵) و کالبدی- محیط زیستی (جدول ۶) تقسیم بندی شده‌اند.

جدول ۴- پیامدهای مثبت و منفی اقتصادی گسترش خانه‌های دوم

| پیامد | پیامد | پژوهشگران |
|---|---|--|
| + | ایجاد اشتغال و افزایش و تنوع فرصت‌های شغلی (تجاری، صنعتی و خدماتی و گردشگری) و درآمد و افزایش قدرت خرید مردم روستایی و تقویت اقتصاد محلی | Müller, 2004b; Weagraff, 2004; Hoogendoorn & Visser, 2004; Venturoni et al, 2005; Amar, 2006; Graves, 2006; Görer et al, 2006; Leal, 2006; Norris & Winston, 2007; Mahdavi Hajiloei, 2008; Marjavaara, 2008; Williams, 2010; Hoogendoorn & Visser, 2010; Lemmen, 2011; Khosravinejad et al, 2013; Fazelnia et al, 2011; Firouzniya et al, 2012; Mohammadzade Larjani, 2013; & al, 2012; Rezvani et al, 2013; Dadvarkhani Mohammadzade & Motiee Langeroodi et al, 2012; Khoshfar et al, 2012; Dadvarkhani Larjani, 2014; Salehi et al, 2014; Einali, 2014; Aghaei et al, 2014 |
| | جذب خدمات و امکانات اداری و مالی و تسهیلات دیگر در روستا و تقویت نهادهای مدیریتی محلی | Mohammadzade Larjani, 2013; Rezvani et al, 2013; Müller, 2004b & Dadvarkhani |
| | افزایش سرمایه‌گذاری در مناطق روستایی | Amar, 2006; Hoogendoorn & Visser, 2010; Rezvani et al, 2013; Heyadari Mostali et al, 2014; |
| - | افزایش قیمت اراضی و بورس بازی املاک و مستغلات و اثر نامطلوب روی قیمت مسکن و زمین (افزایش کاذب قیمت زمین) | Amar, 2006; Mahdavi Hajiloei, 2008; Berenjar, 2010; Firouzniya et al, 2012; Mohammadzade Larjani, 2013; Motiee & Fazelnia et al, 2011; Dadvarkhani Langeroodi et al, 2012; Rezvani et al, 2013; Saidi & Soltani, 2013; Heyadari Mostali et al, 2014; Lxer, 2003; Cho et al, 2003; Dijst et al, 2004; Wang, 2006; Paris, 2007; Marjavaara & Muller, 2007; Norris & Winston, 2007; Graves, 2006; |
| | رکود و کاهش ظرفیت‌های تولیدی و شاغلان به ویژه در بخش کشاورزی و دامداری و تبدیل مزارع و باغات به باغ‌های خانگی کم بازده و کوچک شدن قطعات اراضی | Mohammadzade Larjani, 2013; & Amar, 2006; Fazelnia et al, 2011; Dadvarkhani Saidi & Soltani, 2013; Salehi et al, 2014; Heyadari Mostali et al, 2014; Aghaei et al, 2014 |
| | افزایش هزینه خدمات عمومی (جمع آور زباله) | Fazelnia et al, 2011; Motiee Langeroodi et al, 2012 |
| | مالکیت افراد غیربومی بر زمین و مسکن روستا و فشار اجتماعی بر روستاییان | Fazelnia et al, 2011 |
| | افزایش تورم و هزینه‌های زندگی و افزایش فاصله طبقاتی در مناطق روستایی | Görer et al, 2006; Hoogendoorn & Visser, 2010; Fazelnia et al, 2011; Firouzniya et al, 2012; Motiee Langeroodi et al, 2012; Firouzniya et al, 2012; Rezvani et al, 2013 |
| | تشدید پدیده زمین‌خواری | Rezvani et al, 2013 |
| افزایش هزینه ساخت مسکن با مصالح و معماری جدید | Mohammadzade Larjani, 2013 & Dadvarkhani | |

منبع: نویسندگان، ۱۳۹۶ (با استفاده از منابع مورد مطالعه)

جدول ۵- پیامدهای مثبت و منفی اجتماعی - فرهنگی گسترش خانه‌های دوم

| نوع پیامد | پیامد | پژوهشگران |
|---|---|--|
| مثبت | تجدید حیات اجتماعی و رونق زندگی روستایی | <i>Amar, 2006; Fazelniya et al, 2011; Norris & Winston, 2007</i> |
| | ورود جریان‌های مثبت اجتماعی از شهرها | <i>Amar, 2006; Mahdavi Hajiloei, 2008; Firouzniya et al, 2012</i> |
| | توسعه امکانات و خدمات و ایجاد نهادهای محلی | <i>Rezvani et al, 2013</i> |
| | کاهش مهاجرت روستایی به کلان‌شهرها و بازگشت جمعیت به روستا | <i>Mahdavi Hajiloei, 2008</i> |
| | حفظ و احیای آداب و رسوم سنتی جوامع محلی | <i>Rezvani et al, 2013</i> |
| | ارتقای استانداردهای زندگی و کیفیت زندگی و افزایش سطح رفاهی | <i>Mahdavi Hajiloei, 2008; Heyadari Mostali et al, 2014; Rezvani et al, 2013</i> |
| | بهبود سطح بهداشت و مسکن | <i>Mahdavi Hajiloei, 2008</i> |
| | افزایش حس تعلق خاطر مردم به محل سکونت | <i>Mahdavi Hajiloei, 2008</i> |
| | گسترش امنیت و ضوابط و قوانین در نواحی روستایی | <i>Mahdavi Hajiloei, 2008; Firouzniya et al, 2012</i> |
| | افزایش سطح آگاهی و بینش ساکنان و مدیران محلی به منابع طبیعی | <i>Rezvani et al, 2013; Aghaei et al, 2014</i> |
| | افزایش مشارکت و پیوند و همبستگی روستاییان | <i>Mahdavi Hajiloei, 2008; Firouzniya et al, 2012; Rezvani et al, 2013</i> |
| | توانمندسازی مردم محلی و توسعه منابع انسانی | <i>Mahdavi Hajiloei, 2008</i> |
| | گسترش روابط بیرونی روستاها با سایر روستاها و نواحی هم‌جوار | <i>Mahdavi Hajiloei, 2008</i> |
| منفی | مهاجرت و کاهش جمعیت بومی روستا | <i>Fazelniya et al, 2011; Rezvani et al, 2013; Dadvarkhani Mohammadzade Larijani, 2014; Salehi et al, 2014&</i> |
| | افزایش جمعیت موقت و فصلی و فشار اجتماعی | <i>Fazelniya et al, 2011</i> |
| | رواج برخی ناهنجاری‌های اجتماعی | <i>Amar, 2006; Firouzniya et al, 2012; Firouzniya et al, 2012; Aghaei et al, 2014</i> |
| | کاهش امنیت | <i>Firouzniya et al, 2012</i> |
| | بروز کشمکش و تعارض اجتماعی و فرهنگی بین روستاییان و مالکان خانه‌های دوم | <i>Salehi Nasab, 2006; Firouzniya et al, 2012; Rezvani et al, 2013; Atkinson, et al. 2007; Kaltenborn et al, 2. 09</i> |
| | تغییر مفهوم کار نزد روستائینان | <i>Rezvani et al, 2013</i> |
| | قطبی شدن الگوی زیست (بومی و غیربومی) و رواج تجمل‌گرایی | <i>Amar, 2006; Firouzniya et al, 2012; Rezvani et al, 2013; Atkinson, et al. 2007</i> |
| | کاهش امکان ساخت مسکن برای مردم محلی | <i>Salehi Nasab, 2006; Firouzniya et al, 2012</i> |
| برهم خوردن ساختار جوامع روستایی و کم‌رنگ شد هویت فرهنگی روستاییان | <i>Kandle & Brown, 2006 in Firouzniya et al, 2012; Mohammadzade & Fazelniya et al, 2011; Dadvarkhani Larijani, 2014; Heyadari Mostali et al, 2014; Aghaei et al, 2014</i> | |

منبع: نویسندگان، ۱۳۹۶ (با استفاده از منابع مورد مطالعه)

جدول ۶- پیامدهای مثبت و منفی کالبدی- محیط زیستی گسترش خانه های دوم

| نوع پیامد | پیامد | پژوهشگران |
|------------|--|--|
| زیست محیطی | بهبود کیفیت محیط زیست روستا و گسترش فضای سبز | Rezvani et al, 2013; Amar, 2006 |
| | توجه ساکنان و مدیران محلی به حفاظت از جاذبه های گردشگری و محیط زیست | Mahdavi Hajiloei, 2008; Rezvani et al, 2013; Visser, 2004; Hoogendoorn & Visser, 2004 |
| | بازسازی مسکن ها یا تبدیل آن ها به مسکن جدید و مقاوم سازی بافت سنتی و افزایش تعداد مسکن و ساخت وساز و نوسازی سنت های معماری محلی | Amar, 2006; Mahdavi Hajiloei, 2008; Firouzniya et al, &2012; Rezvani et al, 2013; Dadvarkhani & Mohammadzade Larijani, 2013; Dadvarkhani Mohammadzade Larijani, 2014; Einali, 2014; Zaheri et al, 2013; Görer et al, 2006; Norris & Winston, 2007; Visser, 2004 |
| | کاهش اراضی متروک و بلااستفاده جهت احداث خانه های دوم | Salehi Nasab, 2006 |
| | بهبود وضعیت معابر و شبکه های ارتباطی و افزایش ارتباطات بین مکانی و بهبود تأسیسات و تجهیزات روستاها | Amar, 2006; Mahdavi Hajiloei, 2008; Salehi et al, 2014; Einali, 2014; Firouzniya et al, 2012; Mohammadzade Larijani, 2013; & Dadvarkhani Müller, 2004b |
| زیست محیطی | تغییر کاربری اراضی (عمدتاً کشاورزی به مسکونی) و دخل و تصرف در محیط طبیعی، مراتع و اراضی ملی و کاهش اراضی تحت کشت محصولات کشاورزی | Salehi Nasab, 2006; Fazelniya et al, 2011; Firouzniya & et al, 2012; Rezvani et al, 2013; Dadvarkhani & Mohammadzade Larijani, 2013; Dadvarkhani Mohammadzade Larijani, 2014; Firouzniya et al, 2012; Aghaei et al, 2014; Saidi & Soltani, 2013; Graves, 2006 al, 2014; Venturoni et al, 2005; |
| | برهم زدن همگنی چشم انداز، بر هم خوردن ساختار سنتی و همگونی ساخت وساز، و کاهش دسترسی به سواحل در مناطق ساحلی | Salehi Nasab, 2006; Amar, 2006; Amar & Berenjkar, 2010; Fazelniya et al, 2011; Firouzniya et al, 2012; Mohammadzade & Rezvani et al, 2013; Dadvarkhani Larijani, 2013; Firouzniya et al, 2012; Aghaei et al, 2014; Heyadari Mostali et al, 2014; Müller, 2004b |
| | کاهش فضاهای معیشتی در درون بافت خانه های ساکنین و تغییر نوع مصالح و سبک معماری | Mohammadzade Larijani, 2013; & Dadvarkhani Rezvani et al, 2013; Müller, 2004b |
| | ساخت وساز بی رویه و کنترل نشده از هم گسیختگی روستاها و اتصال روستاها به یکدیگر | Salehi Nasab, 2006; Fazelniya et al, 2011; Mohammadzade Larijani, 2013; & Dadvarkhani Firouzniya et al, 2012 |
| | تسطیح دامنه کوه ها، کاهش زیبایی بصری روستاها و خدشه دار شدن منظره های طبیعی و تعرض به حریم منابع طبیعی و صدمه به پوشش گیاهی و جانوری | & Mahdavi Hajiloei, 2008; Dadvarkhani Mohammadzade Larijani, 2014; Fazelniya et al, 2011; Mohammadzade Larijani, 2013; & Dadvarkhani Firouzniya et al, 2012; Venturoni et al, 2005; Leal, 2006; Hiltunen, 2007; Kaltenborn et al, 2009 |
| | کاهش خانه سازی برای روستاییان و محدودیت های ساخت وساز برای جامعه میزبان | Dijst et al, 2004; Lxer, 2003 |
| | آلودگی (منابع آب، صوتی، هوا، پسماند و غیره) | Salehi Nasab, 2006; Mahdavi Hajiloei, 2008; Amar & Berenjkar, 2010; Firouzniya et al, 2012; Fazelniya et al, 2011; Dadvarkhani Mohammadzade Larijani, & al, 2011; Dadvarkhani 2013; Rezvani et al, 2013; Firouzniya et al, 2012; Paris, 2007; Kaltenborn et al, 2009; Müller, 2004b |

منبع: نویسندگان، ۱۳۹۶ (با استفاده از منابع مورد مطالعه)

روش تحقیق:

پژوهش انجام‌یافته از نظر هدف از نوع کاربردی و روش آن توصیفی-تحلیلی است. به این منظور از روش‌های مطالعات اسنادی و میدانی (مشاهده و پرسشنامه) استفاده شده است. در روش پیمایشی، از آنجایی که جامعه آماری این تحقیق دارای ساختاری یکپارچه و متجانس است، در این پژوهش روش نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌ای به کار گرفته شده است. در مرحله بعد برای تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران با سطح خطای ۵ درصد استفاده شده که با استفاده از آن حجم نمونه برابر با ۳۲۰ نفر از مالکین خانه‌های دوم تعیین شده است و تحلیل‌ها به دو صورت کمی و کیفی با کمک نرم‌افزار SPSS انجام شده است.

معرفی محدوده مطالعاتی:

قلمرو مکانی مورد پژوهش، شهرستان بینالود واقع در استان خراسان رضوی است. این شهرستان متصل به ضلع غربی شهر و شهرستان مشهد است و در شکل شماره ۱ موقعیت آن آورده شده است. مساحت آن حدود ۱۱۸۵/۱۳ کیلومترمربع بوده و دارای جمعیت ۶۴۰۶۹ نفر (Statistical Center of Iran, 2016) است. قرار گرفتن این شهرستان در ارتفاعی بالاتر نسبت به مشهد، سبب کاهش دما، افزایش پوشش گیاهی و بارندگی در آن شده است. نظام اقتصادی این شهرستان به‌طور کلی از سه بخش شامل بخش کشاورزی (باغداری و زراعت) و دامداری، بخش گردشگری و بخش صنایع‌دستی تشکیل شده است و در این بین فعالیت‌های گردشگری مهم‌ترین قابلیت توسعه اقتصادی این شهرستان به شمار می‌رود. این شهرستان بعد از شهرستان مشهد مهم‌ترین شهرستان توریستی و گردشگری استان شناخته می‌شود. ویژگی‌هایی همچون وجود رشته‌کوه‌های بینالود و قتل مرتفع، چشمه‌سارها و پوشش گیاهی منحصر به فرد، روستاهای زیبا با معماری بومی، پارک‌های جنگلی و باغ‌ها، در کنار عامل مهمی چون نزدیکی به شهر گردشگر پذیر مشهد، سبب شده که در همه‌روزه‌های سال به‌ویژه روزهای تعطیل، پذیرای حجم بالایی از گردشگران باشد؛ به طوری که می‌توان گفت این منطقه قطب گردشگری کلان‌شهر مشهد بوده و به‌عنوان تنها تنفس‌گاه کلان‌شهر مشهد قلمداد می‌شود (Ariyanezhad, 2010). در سطح چهار دهستان مورد مطالعه، ۱۲ روستا با توجه به تعداد خانه‌های دوم و قرارگیری در شعاع ۵۰ کیلومتری شهر مشهد انتخاب شدند.



شکل ۱ - موقعیت شهرستان مورد مطالعه در استان خراسان رضوی و روستاهای مورد مطالعه در شهرستان

جدول ۷- مشخصه های اصلی روستاهای مورد مطالعه و حجم نمونه در هر روستا

| روستا | جمعیت (۱۳۹۰) | وضعیت طبیعی | تعداد واحدهای مسکونی | فاصله از مشهد Km | تعداد خانه دوم | درصد خانه دوم | تعداد نمونه هر روستا |
|------------|--------------|----------------------------------|----------------------|------------------|----------------|---------------|----------------------|
| ابرده سفلی | ۲۳۹ | کوهستانی یا تپه‌ای | ۱۵۹ | ۳۶ | ۵۰ | ۳۱,۴۵ | ۸ |
| ابرده علیا | ۳۵۵۳ | کوهستانی یا تپه‌ای | ۹۳۱ | ۳۶ | ۱۰۰ | ۱۰,۷۴ | ۱۷ |
| زشک | ۲۹۸۴ | جنگلی واقع در کوهستان و کوهستانی | ۱۰۳۴ | ۴۷ | ۵۰۰ | ۴۸,۳۶ | ۸۴ |
| چاه خاصه | ۸۰۶ | دشتی | ۳۶۸ | ۷ | ۵۰ | ۱۳,۵۹ | ۸ |
| حصار سرخ | ۱۵۷۰ | دشتی | ۶۰۸ | ۳۰ | ۲۵۰ | ۴۱,۱۲ | ۴۲ |
| ویرانی | ۴۰۶۵ | دشتی | ۱۰۸۳ | ۱۷ | ۱۰۰ | ۹,۲۳ | ۱۷ |
| ارچنگ | ۱۸۳۰ | دشتی | ۷۵۲ | ۳۰ | ۱۰۰ | ۱۳,۳۰ | ۱۷ |
| جاغرق | ۲۴۵۹ | کوهستانی | ۱۰۰۴ | ۳۱ | ۲۵۰ | ۲۴,۹۰ | ۴۲ |
| حصار | ۱۷۶۴ | کوهستانی | ۸۳۴ | ۶ | ۱۵۰ | ۱۷,۹۹ | ۲۵ |
| نغندر | ۸۱۳ | کوهستانی | ۳۴۱ | ۳۵ | ۴۰ | ۱۱,۷۳ | ۷ |
| نوچاه | ۴۷۶ | دشتی | ۳۷۰ | ۱۷ | ۱۲۵ | ۳۳,۷۸ | ۲۱ |
| ویلاشهر | ۱۵۸۲ | دشتی | ۷۰۶ | ۴ | ۲۰۰ | ۲۸,۳۳ | ۳۳ |
| مجموع | | | | | ۱۹۱۵ | | ۳۲۰ |

منبع: یافته‌های نویسندگان بر مبنای (Statistical Center of Iran, 2016; Anabestani, 2012; Saidi & Soltani, 2013; Ariyanezhad, 2010). محاسبات نویسندگان، ۱۳۹۶.

یافته‌های تحقیق:

ویژگی‌های افراد نمونه: بررسی ویژگی عمومی افراد نمونه پاسخگو نشان می‌دهد که حدود ۸۹ درصد آن‌ها مرد بوده (جدول شماره ۸) و دارای میانگین سنی حدود ۵۰ سال بوده‌اند (جدول شماره ۹). همچنین حدود ۵۶ درصد از آن‌ها سطح سواد دیپلم و کمتر از آن داشته‌اند و حدود ۵۷ درصد از آن‌ها دارای مشاغل آزاد بوده‌اند (جدول شماره ۸). اغلب خانوارهای دارای مالکیت خانه‌های دوم بعد خانوارشان در دامنه ۳ تا ۵ نفر بوده است. (جدول شماره ۸).

جدول ۸- ویژگی افراد نمونه

| جنسیت | مرد | زن | جمع | | | | |
|------------|----------------|-------------------|----------------|-----------|--------|---------------------|-----|
| تعداد | ۲۸۵ | ۳۵ | ۳۲۰ | | | | |
| درصد | ۸۹/۱ | ۱۰/۹ | ۱۰۰ | | | | |
| سطح سواد | خواندن و نوشتن | زیر دیپلم | دیپلم | فوق دیپلم | لیسانس | فوق لیسانس و بالاتر | جمع |
| تعداد | ۹ | ۴۲ | ۱۲۹ | ۸۰ | ۳۸ | ۲۲ | ۳۲۰ |
| درصد | ۲/۸ | ۱۳/۱ | ۴۰/۳ | ۲۵ | ۱۱/۹ | ۶/۹ | ۱۰۰ |
| شغل | کارمند | کشاورز یا دامپرور | خانه دار | بازنشسته | آزاد | بدون پاسخ | جمع |
| تعداد | ۷۰ | ۱۷ | ۱۳ | ۳۷ | ۱۸۲ | ۱ | ۳۲۰ |
| درصد | ۲۱/۹ | ۵/۳ | ۴/۱ | ۱۱/۶ | ۵۶/۹ | ۰/۳ | ۱۰۰ |
| بعد خانوار | دو نفر و کمتر | سه تا پنج نفر | شش نفر و بیشتر | جمع | | | |
| تعداد | ۱۲۵ | ۱۸۱ | ۱۴ | ۳۲۰ | | | |
| درصد | ۳۹/۱ | ۵۶/۵ | ۴/۳ | ۱۰۰ | | | |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

جدول ۹- حداقل، حداکثر، میانگین و انحراف سنی افراد نمونه

| سن | حداقل | حداکثر | میانگین | انحراف معیار |
|----|-------|--------|---------|--------------|
| | ۲۰ | ۸۵ | ۴۹/۵۸ | ۱۳/۲۱ |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

بررسی محل تولد افراد نمونه نشان می‌دهد که حدود ۷۰ درصد از آن‌ها نیز متولد شهر مشهد هستند و سهم متولدین شهرستان بینالود و روستای مقر خانه دوم (۳/۸ درصد) هست که بیانگر این است که علت شکل‌گیری خانه‌های دوم در روستاهای بررسی شده، کمتر می‌تواند مرتبط با داشتن تعلق خاطر به مکان نخستین زادگاه باشد؛ زیرا تنها ۳/۸ درصد از مالکین در روستایی که خانه دوم آن‌ها در آنجا قرار دارد، ذمتولده‌اند. به‌طورکلی حدود ۹۳ درصد افراد نمونه محل سکونتشان شهر مشهد است و تنها حدود ۳ درصد از افراد نمونه محل سکونت دائمشان و خانه دوم آن‌ها در شهرستان بینالود و روستاهای مورد مطالعه قرار دارد (جدول شماره ۱۰).

جدول ۱۰- محل تولد و سکونت افراد نمونه

| محل تولد و سکونت | مشهد | | همین روستا | | شهرستان بینالود | | سایر شهرستان‌های خراسان رضوی | | سایر استان‌ها | | جمع | |
|------------------|-------|------|------------|------|-----------------|------|------------------------------|------|---------------|------|-------|------|
| | تعداد | درصد | تعداد | درصد | تعداد | درصد | تعداد | درصد | تعداد | درصد | تعداد | درصد |
| محل تولد | ۲۲۵ | ۷۰/۳ | ۱ | ۰/۳ | ۱۲ | ۳/۸ | ۵۲ | ۱۶/۳ | ۳۰ | ۹/۴ | ۳۲۰ | ۱۰۰ |
| محل سکونت | ۲۹۷ | ۹۲/۸ | ۹ | ۲/۸ | ۱ | ۰/۳ | ۷ | ۲/۲ | ۶ | ۱/۹ | ۳۲۰ | ۱۰۰ |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

مشخصات خانه اول افراد نمونه:

از آنجایی که یکی از عوامل مهم در تمایل به خرید خانه دوم وضعیت و شرایط خانه اول فرد است در این ارتباط از مالکان دو پرسش درباره وضعیت خانه اولشان مطرح شد. نتایج حاکی از این است که بیشتر پاسخ‌دهنده‌ها (۶۴ درصد) در آپارتمان زندگی می‌کنند (جدول شماره ۱۱) که خود می‌تواند از دلایل تمایل به خرید خانه دوم باشد. نتیجه دیگر این بود که تنها ۱۴ درصد پاسخ‌دهنده‌ها مالک خانه اول خود نیستند در نتیجه اولویت نخست افراد خرید خانه اول است (جدول شماره ۱۲).

جدول ۱۱- وضعیت مسکن اول افراد نمونه

| نوع مسکن | ویلاهی | | آپارتمانی | | جمع | |
|----------|--------|------|-----------|------|-------|------|
| | تعداد | درصد | تعداد | درصد | تعداد | درصد |
| اول | ۱۱۵ | ۳۵/۹ | ۲۰۵ | ۶۴/۱ | ۳۲۰ | ۱۰۰ |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

جدول ۱۲- نوع مالکیت مسکن اول افراد نمونه

| نوع مالکیت مسکن اول | ملکی | | اجاره | | رهن | | رهن و اجاره | | جمع | |
|---------------------|-------|------|-------|------|-------|------|-------------|------|-------|------|
| | تعداد | درصد | تعداد | درصد | تعداد | درصد | تعداد | درصد | تعداد | درصد |
| مسکن اول | ۲۷۵ | ۸۵/۹ | ۳۳ | ۱۰/۳ | ۸ | ۲/۵ | ۴ | ۱/۳ | ۳۲۰ | ۱۰۰ |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

وضعیت خانه دوم افراد نمونه:

در این بخش از پژوهش به بررسی ویژگی‌هایی همچون سال ساخت، مساحت قطعه، سطح زیربنای ساختمان، تعداد طبقات، وضعیت بازسازی، جنس مصالح ساختمانی و کاربری قبلی زمین پرداخته شده است. بررسی روند شکل‌گیری و رشد خانه‌های دوم را در دهه‌های مختلف نشان می‌دهد که این پدیده از دهه ۱۳۵۰ شکل گرفته و بیشترین تعداد ساخت خانه‌های دوم

مختص دهه ۱۳۸۰ بوده است. این روند با توجه به اینکه اکنون تنها نیمی از دهه ۱۳۹۰ گذشته، همچنان در حال رشد است (جدول شماره ۱۳).

جدول ۱۳- سال ساخت خانه های دوم افراد نمونه

| سال ساخت بنا | قبل از سال ۱۳۷۰ | ۷۵-۱۳۷۰ | ۸۰-۱۳۷۶ | ۸۵-۱۳۸۱ | ۹۰-۱۳۸۶ | ۹۴-۱۳۹۱ | جمع |
|--------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----|
| تعداد | ۵۸ | ۲۲ | ۲۲ | ۸۲ | ۷۲ | ۶۴ | ۳۲۰ |
| درصد | ۱۸/۱ | ۶/۹ | ۶/۹ | ۲۵/۶ | ۲۲/۵ | ۲۰ | ۱۰۰ |

منبع: یافته های پژوهش ۱۳۹۶

در ارتباط با اندازه قطعات، نتایج حاکی از درشت دانه بودن قطعات مناطق میزبان خانه های دوم است به گونه ای که متوسط مساحت قطعات حدود ۸۳۱ متر است و حدود یک سوم از خانه های دوم مساحتی بین ۵۰۱ تا ۷۰۵ مترمربع دارند (جدول شماره ۱۴). همچنین مساحت زیربنای خانه های دوم حدود ۱۱۰ مترمربع بوده است (جدول شماره ۱۵).

جدول ۱۴- حداقل، حداکثر، میانگین و انحراف معیار مساحت زمین و زیربنای خانه های دوم افراد نمونه

| مساحت کل زمین خانه دوم (مترمربع) | حداقل | حداکثر | میانگین | انحراف معیار |
|----------------------------------|-------|--------|---------|--------------|
| ۱۱۰ | ۳۰۰۰ | ۸۳۱/۳ | ۵۹۳/۳ | |
| مساحت زیربنا | ۳۰ | ۳۲۰ | ۱۱۰/۷ | ۶۴/۶ |

منبع: یافته های پژوهش ۱۳۹۶

جدول ۱۵- طبقه بندی مساحت کل زمین خانه های دوم افراد نمونه

| مساحت کل زمین خانه دوم (مترمربع) | ۲۵۰-۱۰۰ | ۵۰۰-۲۵۱ | ۷۵۰-۵۰۱ | ۱۰۰۰-۷۵۱ | ۲۰۰۰-۱۰۰۱ | ۳۰۰۰-۲۰۰۱ | جمع |
|----------------------------------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----|
| تعداد | ۱۸ | ۸۴ | ۱۰۵ | ۶۲ | ۳۵ | ۱۶ | ۳۲۰ |
| درصد | ۵/۶ | ۲۶/۳ | ۳۲/۸ | ۱۹/۴ | ۱۰/۹ | ۵ | ۱۰۰ |

منبع: یافته های پژوهش ۱۳۹۶

با توجه به جدول شماره ۱۵ و درصد بالای قطعات زیر ۱۰۰ متر (۵۸/۴ درصد خانه ها) می توان نتیجه گرفت که هدف اصلی از داشتن خانه دوم بهره بردن بیشتر از طبیعت و حیاط موجود در قطعه است و افراد بیشتر ترجیح می دهند که از حداقل زیربنای ممکن استفاده کرده و باقی را به عرصه اختصاص دهند ضمن اینکه محدودیت های قانونی در زمینه متراژ بنا نیز در این خصوص تأثیر گذار است.

جدول ۱۶- طبقه بندی مساحت زیربنای خانه های دوم افراد نمونه

| مساحت زیربنا (مترمربع) | ۵۰ متر و کمتر | ۱۰۰-۵۱ | ۱۵۰-۱۰۱ | ۲۰۰-۱۵۱ | ۲۵۰-۲۰۱ | بیشتر از ۲۵۰ متر | جمع |
|------------------------|---------------|--------|---------|---------|---------|------------------|-----|
| تعداد | ۸۸ | ۹۹ | ۴۷ | ۷۲ | ۸ | ۶ | ۳۲۰ |
| درصد | ۲۷/۵ | ۳۰/۹ | ۱۴/۷ | ۲۲/۵ | ۲/۵ | ۱/۹ | ۱۰۰ |

منبع: یافته های پژوهش ۱۳۹۶

از لحاظ تعداد طبقات، ۹۲/۵ درصد خانه های دوم با خانه های موجود روستایی مغایرت نداشته و دارای یک یا دو طبقه هستند. اما مابقی دارای ساختمان های سه و چهار طبقه هستند که بیشتر آن ها، در نواحی کوهستانی و در دامنه کوه ها قرار دارند که بیشتر به دلیل کاهش هزینه های ساخت و نبود زمین مسطح برای افزایش زیربنا به صورت یک طبقه یا دو طبقه بوده است.

جدول ۱۷- تعداد طبقات خانه های دوم افراد نمونه

| طبقه | یک طبقه | دو طبقه | سه طبقه | چهار طبقه | کل |
|-------|---------|---------|---------|-----------|-----|
| تعداد | ۲۰۸ | ۸۸ | ۱۹ | ۵ | ۳۲۰ |
| درصد | ۶۵ | ۲۷/۵ | ۵/۹ | ۱/۶ | ۱۰۰ |

منبع: یافته های پژوهش ۱۳۹۶

جنس عمده مصالح ساختمانی خانه‌های دوم عمدتاً بلوک و سیمان و اسکلت فلزی است (حدود ۹۳ درصد) که در مقابل بلایای طبیعی از استحکام مناسبی برخوردارند، اما سهم اندکی از خانه‌های دوم که عمدتاً سال ساختشان به دهه‌های ۵۰ و ۶۰ بازمی‌گردد از مصالح نامقاومی مانند چوب و گل ساخته شده‌اند (جدول شماره ۱۸).

جدول ۱۸- جنس مصالح خانه‌های دوم افراد نمونه

| جنس مصالح | چوب و گل | بلوک و سیمان | اسکلت فلزی | بتن آرمه | کل |
|-----------|----------|--------------|------------|----------|-----|
| تعداد | ۱۳ | ۱۵۹ | ۱۳۸ | ۱۰ | ۳۲۰ |
| درصد | ۴/۱ | ۴۹/۷ | ۴۳/۱ | ۳/۱ | ۱۰۰ |

منبع: یافته‌های پژوهش ۱۳۹۶

بررسی‌ها نشان می‌دهد که تنها ۱۴ درصد خانه‌ها مورد بازسازی قرار گرفته‌اند. این بازسازی‌ها می‌تواند در استحکام بخشی به ساختمان‌ها و در نتیجه کاهش هزینه‌های جانی و مالی در پی وقوع رخداد‌های طبیعی همچون وقوع سیل و زلزله کمک کند. مورد دیگری که در بازسازی‌ها به چشم می‌خورد استفاده از سبک‌های مدرن و جدید معماری شهری در نمای بناهای بازسازی شده است. آنچه در تحقیق به دست آمد تغییرات بسیار کاربری در نواحی مورد بررسی بوده است که در بیشتر موارد (۶۰ درصد) تغییر کاربری باغ و زراعی به باغ-مسکن بوده است. ۴ درصد از تغییرات نیز مختص کاربری کارگاهی و صنعتی بوده است (جدول شماره ۱۹).

جدول ۱۹- کاربری قبلی زمین خانه‌های دوم افراد نمونه

| کاربری قبلی زمین | مسکونی | خدماتی | کارگاهی و صنعتی | زراعی و باغ | جمع |
|------------------|--------|--------|-----------------|-------------|-----|
| تعداد | ۱۱۱ | ۵ | ۱۲ | ۱۹۲ | ۳۲۰ |
| درصد | ۳۴/۷ | ۱/۶ | ۳/۸ | ۶۰ | ۱۰۰ |

منبع: یافته‌های پژوهش ۱۳۹۶

دلایل تمایل به تملک خانه دوم:

نتایج نشان می‌دهد که ۷۰ درصد از پاسخگویان دلیل اصلی برای خرید و ایجاد خانه‌های دوم را گذران اوقات فراغت و دوری از آلودگی و شلوغی شهر دانسته‌اند و صرف انگیزه پس‌انداز و سودآوری تنها از سوی حدود ۸ درصد از مالکان بیان شده است (جدول شماره ۲۰).

جدول ۲۰- دلیل و انگیزه اصلی برای خرید خانه دوم

| دلایل | گذران اوقات فراغت | محل برای گرد هم آمدن افراد خانواده | آلودگی و شلوغی شهر | تمایل به سرمایه‌گذاری پس‌اندازهای شخصی در ملک | علاقه به امور باغداری | سایر | جمع |
|-------|-------------------|------------------------------------|--------------------|---|-----------------------|------|-----|
| تعداد | ۱۴۹ | ۲۲ | ۷۶ | ۲۶ | ۳۲ | ۱۵ | ۳۲۰ |
| درصد | ۴۶/۶ | ۶/۹ | ۲۳/۸ | ۸/۱ | ۱۰ | ۴/۷ | ۱۰۰ |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

نتایج نشان می‌دهد که در مجموع حدود ۷۱ درصد از پاسخگویان سه دلیل اصلی برای انتخاب مکان خانه دوم در محل فعلی را نزدیکی به محل سکونت دائم، وجود چشم‌انداز زیبا و قیمت مناسب ملک دانسته‌اند (جدول شماره ۲۱).

جدول ۲۱- دلیل و انگیزه اصلی خرید خانه دوم در این موقعیت فعلی

| دلایل انتخاب محل فعلی برای تهیه خانه دوم | زادگاه و وطن اصلی | چشم‌انداز زیبا | وابستگی به این محل | وجود خدمات کافی در این محل | قیمت مناسب ملک | نزدیکی به محل سکونت دائم | جمع |
|--|-------------------|----------------|--------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|-----|
| تعداد | ۲۵ | ۸۴ | ۷ | ۶۰ | ۶۸ | ۷۶ | ۳۲۰ |
| درصد | ۷/۸ | ۲۶/۳ | ۲/۲ | ۱۸/۸ | ۲۱/۳ | ۲۳/۸ | ۱۰۰ |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

بررسی میزان زمان صرف شده برای جابجایی بین خانه اول و دوم نشان می‌دهد که میانگین آن حدود ۳۸ دقیقه و حدود نیمی از مالکان نمونه خانه‌های دوم با صرف زمانی کمتر از ۳۰ دقیقه به خانه‌های دوم خود می‌رسند (جدول شماره ۲۲).

جدول ۲۲- طبقه‌بندی میزان وقت صرف شده برای رسیدن به خانه دوم

| طبقه | ۱۵ دقیقه و کمتر | ۳۰-۱۵ | ۴۵-۳۱ | ۶۰-۴۶ | بیشتر از ۶۰ دقیقه | جمع |
|---------|-----------------|-------|-------|-------|-------------------|-----|
| فراوانی | ۳۵ | ۱۲۸ | ۸۲ | ۶۸ | ۷ | ۳۲۰ |
| درصد | ۱۰/۹ | ۴۰ | ۲۵/۶ | ۲۱/۳ | ۲/۲ | ۱۰۰ |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

تقریباً تمامی مالکان خانه‌های دوم برای رفتن به خانه‌های دوم خود از خودرو شخصی استفاده می‌کنند (جدول شماره ۲۳) که این موضوع خود باعث افزایش ترافیک در روزهای تعطیل در مسیرهای منتهی به خانه‌های دوم در اطراف کلان‌شهر مشهد می‌شود.

جدول ۲۳- نوع وسیله نقلیه مورد استفاده مالکان خانه‌های دوم

| نوع وسیله نقلیه | سواری شخصی | اتوبوس | سایر | جمع |
|-----------------|------------|--------|------|-----|
| فراوانی | ۳۱۲ | ۷ | ۱ | ۳۲۰ |
| درصد | ۹۷/۵ | ۲/۲ | ۰/۳ | ۱۰۰ |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

از عواملی که می‌تواند نقش مهمی در ایجاد اشتغال برای جامعه میزبان خانه‌های دوم ایفا کند، نحوه برطرف کردن مایحتاج مالکین خانه دوم در زمان اقامتشان در این خانه‌ها در روستاهای اطراف است. این عمل منجر به ایجاد شغل‌های متنوع و در نتیجه ایجاد اشتغال برای جامعه میزبان و افزایش درآمد آن‌ها می‌شود. نتایج نشان‌دهنده این است که ۵۴ درصد خانواده‌های مالک خانه دوم مایحتاج خود را از همان روستاهایی که در آن اقامت می‌کنند تأمین می‌کنند که مزیتی برای ساکنین و شاغلان در روستاهای پذیرای خانه دوم محسوب می‌شود. البته شغل‌های مرتبط با خرید مایحتاج مالکین خانه‌های دوم و برخی دیگر از شغل‌های خدماتی، دائمی نیستند؛ زیرا مالکین خانه‌های دوم تنها برای مدت محدودی در سال از خانه‌های خود استفاده می‌کنند. با توجه به نتایج، حدود ۵۸ درصد از مالکان خانه‌های دوم کمتر از ۷۵ روز از خانه‌های خود استفاده می‌کنند و در مجموع حدود ۹۰ درصد از آن‌ها کمتر از ۱۰۰ روز در سال (جدول شماره ۲۴) و عموماً در روزهای تعطیل آخر هفته و سایر تعطیلات رسمی و در بین فصول بیشتر در فصل‌های بهار و تابستان، از خانه‌های دوم خود استفاده می‌کنند.

جدول ۲۴- طبقه‌بندی تعداد روزهای استفاده از خانه‌های دوم در طول سال

| طبقات | ۵۰ روز و کمتر | ۵۱ تا ۷۵ روز | ۷۶ تا ۱۰۰ روز | بیشتر از ۱۰۰ روز | جمع |
|---------|---------------|--------------|---------------|------------------|-----|
| فراوانی | ۷۳ | ۱۱۴ | ۱۰۱ | ۳۲ | ۳۲۰ |
| درصد | ۲۲/۸ | ۳۵/۶ | ۳۱/۶ | ۱۰ | ۱۰۰ |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

میزان استفاده از این خانه‌ها در آینده از موارد دیگری بود که در تحقیق بدان پرداخته شد. نتایج نشان می‌دهد که ۱۵ درصد پاسخ‌دهنده‌ها قصد استفاده دائم از این خانه‌ها را داشته و ۶۲ درصد این افراد در پی استفاده بیش‌تر از خانه‌های دوم خود هستند (جدول شماره ۲۵) که این می‌تواند موجب رونق بیشتر این نواحی و بهبود بیش‌تر شرایط اشتغال و درآمدی مردم آن ناحیه شود.

جدول ۲۵- میزان استفاده از خانه‌های دوم در آینده

| میزان استفاده | بیشتر | استفاده دائم | مشخص نیست | جمع |
|---------------|-------|--------------|-----------|-----|
| فراوانی | ۱۹۸ | ۵۰ | ۷۲ | ۳۲۰ |
| درصد | ۶۱/۹ | ۱۵/۶ | ۲۲/۵ | ۱۰۰ |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

بررسی رابطه بین ویژگی‌های فردی با دلایل و انگیزه‌های خرید خانه دوم :

در این تحقیق، رابطه ویژگی‌های فردی نظیر جنس، سن، سطح سواد و وضعیت شغلی و محل تولد خریداران خانه دوم با انگیزه‌های خرید این خانه‌های دوم با استفاده از روش خلی دو مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج نشان می‌دهد که بین انگیزه خرید خانه‌های دوم و جنسیت سطح سواد، نوع شغل و محل تولد پاسخگویان ارتباط معنی‌داری وجود ندارد. همچنین یافته‌ها بیانگر آن است که بین متغیر انگیزه‌های خرید خانه‌های دوم و نوع خانه اول (ویلایی و آپارتمانی) و نوع مالکیت خانه اول ارتباط معنی‌داری وجود ندارد.

پیامدهای شکل‌گیری خانه‌های دوم:

برای ارزیابی دیدگاه خانوارهای نمونه در خصوص پیامدهای شکل‌گیری خانه‌های دوم در محدوده مورد مطالعه از آزمون تی تک نمونه‌ای استفاده شده است که نتایج آن در جدول شماره ۲۶ منعکس شده است.

جدول ۲۶- نتایج آزمون T تک نمونه‌ای برای پیامدهای احداث خانه دوم در روستاهای مورد مطالعه

| شاخص | نوع تأثیر | میانگین | خطای استاندارد | انحراف معیار | آماره T | معناداری (۹۵٪) | |
|---|-----------|---------|----------------|--------------|-----------|----------------|------------|
| | | | | | | سطح معناداری | پایین بالا |
| بورس‌بازی زمین | منفی | ۳,۲۰ | ۰,۰۴۴ | ۰,۷۷۹ | ۴,۶۶ | ۰,۰۱۲ | ۰,۲۹ |
| متنوع شدن اقتصاد | مثبت | ۳,۱۱ | ۰,۰۴۵ | ۰,۸۱۲ | ۳,۰۹ | ۰,۰۰۴ | ۰,۱۷ |
| افزایش تورم و هزینه‌های زندگی روستاییان | منفی | ۲,۲۴ | ۰,۰۵۴ | ۰,۹۶۳ | -۱۴,۱۶ | -۰,۰۸۷ | -۰,۶۶ |
| افزایش فرصت‌های شغلی | مثبت | ۲,۴۳ | ۰,۰۵۳ | ۰,۹۴۴ | ۳,۳۳۷ | ۰,۰۰۶ | ۰,۲۳ |
| بالا رفتن قدرت خرید | مثبت | ۲,۳۲ | ۰,۰۰۵ | ۰,۸۹۵ | -۱۳,۶۲ | -۰,۰۷۸ | -۰,۵۸ |
| بالا رفتن درآمد روستاییان | مثبت | ۲,۳۵ | ۰,۰۴۹ | ۰,۸۸۴ | -۱۳,۱۰ | -۰,۰۷۴ | -۰,۵۵ |
| بالا رفتن سطح آگاهی فرهنگی روستاییان | مثبت | ۲,۶۹ | ۰,۰۴۶ | ۰,۸۲۰ | -۶,۷۵ | -۰,۰۴۰ | -۰,۲۲ |
| تغییر کاربری اراضی کشاورزی به ویلا | منفی | ۲,۸۱ | ۰,۰۵۷ | ۱,۰۲۳ | -۳,۳۹ | -۰,۰۳۱ | -۰,۰۸ |
| تخریب چشم‌انداز روستا | منفی | ۲,۷۸ | ۰,۰۶۱ | ۱,۰۸۳ | -۳,۵۶ | -۰,۰۳۳ | -۰,۱۰ |
| افزایش الگوهای معماری جدید شهری و مغایر با خانه‌های روستایی | منفی | ۳,۲۸ | ۰,۰۳۷ | ۰,۶۶۹ | ۷,۵۲ | ۰,۰۲۱ | ۰,۳۵ |
| افزایش امکانات و خدمات | مثبت | ۱,۹۰ | ۰,۰۴۵ | ۰,۰۸ | -۲۴,۵۳ | -۱,۱۸ | -۱,۰۱ |
| کاهش زیبایی بصری روستاها | منفی | ۲,۰۴ | ۰,۰۴۵ | ۰,۸۰۸ | -۲۱,۲۳ | -۱,۰۵ | -۰,۸۷ |
| کاهش خانه‌سازی برای روستاییان | منفی | ۲,۱۵ | ۰,۰۴۷ | ۰,۸۴۶ | -۱۸,۰۵ | -۰,۰۹۵ | -۰,۷۶ |
| تغییر و کاهش گونه‌های گیاهی | منفی | ۲,۲۳ | ۰,۰۵۰ | ۰,۸۹۲ | -۱۵,۴۶ | -۰,۰۸۷ | -۰,۶۷ |
| افزایش آلودگی محیط‌زیست | منفی | ۲,۳۰ | ۰,۰۵۳ | ۰,۹۵۲ | -۱۳,۱۵ | -۰,۰۸ | -۰,۰۶ |
| آسیب به منابع آبی زیرزمینی محیط اطراف | منفی | ۲,۶۵ | ۰,۰۵۴ | ۰,۹۶۲ | -۶,۵۷ | -۰,۰۴۶ | -۰,۲۵ |

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶-۳ Test value

بر اساس نتایج، بیشترین اثر منفی خانه‌های دوم در گویه‌های افزایش الگوهای معماری جدید شهری و مغایر با خانه‌های روستایی (با میانگین ۳,۲۸)، بورس‌بازی زمین (با میانگین ۳,۲۰) و تغییر کاربری اراضی کشاورزی به ویلا (با میانگین ۲,۸۱) و بیشترین اثر مثبت در گویه‌های متنوع شدن اقتصاد (با میانگین ۳,۱۱)، بالا رفتن سطح آگاهی فرهنگی روستاییان (با میانگین ۲,۶۹) مشاهده می‌شود. از طرفی کمترین اثرات منفی و مثبت به ترتیب به گویه‌های کاهش زیبایی بصری روستا (با میانگین ۲,۰۴) و افزایش امکانات و خدمات (با میانگین ۱,۹۰) اختصاص دارند. دیگر نتایج حاکی از این است که شکل‌گیری خانه‌های دوم با وجود افزایش فرصت‌های شغلی، در افزایش درآمد و قدرت خرید روستاییان تأثیر چندانی نداشته است. از طرفی میزان افزایش آلودگی محیط‌زیست و کاهش گونه‌های گیاهی و جانوری به دلیل خانه‌های دوم، بنا بر نظر پاسخگویان از شدت کمی برخوردار بوده است. با توجه به میانگین محاسبه‌شده برای میانگین‌های گویه‌های مثبت (۲,۴۶) و منفی (۲,۵۶) می‌توان دریافت که از نظر مالکین شدت آثار منفی کمی بیشتر بوده و بر آثار مثبت غلبه دارند.

نتیجه گیری:

مسائلی همچون ترافیک، آلودگی و تنش های موجود در زندگی در کلان شهرها، وضعیت مسکن و از طرفی بهبود وسایل حمل و نقل و راه های ارتباطی سبب تمایل مردم به گذران اوقات فراغت در مکان های خوش آب و هوا و آرامش بخش در خارج از کلان شهرها و خرید خانه دوم در این نواحی شده است؛ به طوری که امروزه، پدیده خانه های دوم به عنوان بخش اجتناب ناپذیر زندگی شهری جدید قلمداد می شود. کلان شهر مشهد نیز از شرایط نام برده مستثنی نبوده است. در این پژوهش عوامل مؤثر بر شکل گیری خانه های دوم، نحوه پراکنش آن ها، زمان رشد و گسترش و پیامدهایشان در ۱۲ روستا، واقع در حومه غربی شهر مشهد مورد بررسی قرار گرفت که نتایج به طور خلاصه به شرح زیر است.

سه مورد از مهم ترین علل و انگیزه های خرید خانه دوم برای مالکان گذران اوقات فراغت، دوری از آلودگی و شلوغی شهر و علاقه به امور باغداری بوده است. نتایج حاکی از آن است که متولدین روستای مقرر خانه دوم سهم بسیار کمی در مالکیت خانه های دوم دارند (۴ درصد) که بیانگر این است که علت شکل گیری خانه های دوم در روستاهای بررسی شده کمتر می تواند مرتبط با داشتن تعلق خاطر به مکان نخستین زادگاهی باشد. از مهم ترین عوامل در انتخاب موقعیت مکانی خانه های دوم، می توان به ترتیب اولویت، نزدیکی به محل سکونت دائم، چشم انداز زیبا و قیمت ملک در آن مکان را نام برد. در ارتباط با روند شکل گیری این خانه ها، ظهور این پدیده در روستاهای بیلاقی غرب مشهد حداقل به دهه ۵۰ بازمی گردد. ۲۴ درصد پاسخ دهندگان به پرسشنامه، فرار از آلودگی های موجود در شهر و پناه بردن به محیط آرام نواحی روستایی را مهم ترین عامل به منظور خرید خانه دوم می دانند که با بدتر شدن وضعیت مشکلات و آلودگی های شهرها احتمالاً این عامل در آینده ای نه چندان دور تأثیر بیشتری را در گسترش این خانه ها خواهد گذاشت. نتایج به دست آمده در این تحقیق با یافته های برخی از محققان دیگر تطابق دارد که در جدول شماره ۲۷ منعکس گردیده است.

جدول ۲۷- تطابق علل و انگیزه خرید و تهیه خانه های دوم در نمونه مورد مطالعه با پژوهش های دیگران

| علت | محققان دارای یافته های مشابه |
|--|--|
| تمایل به سرمایه گذاری پس اندازهای شخصی در املاک | Rezvani, 2003; Mazon, 2001 in Akbarian Ronizi & Mohammadpour Jaber, 2012; Saidi & Soltani, 2013 |
| گذران اوقات فراغت | 2001; Rezvani, 2003; Müller, 2004a; Atkinson, et al. Ragatz, 1969; Butler, 1998; Nagle, 2007; Müller, 2007; Hitunen, 2007; Mazon, 2001 in Seidaiy et al, 2010; Akbarian Ronizi & Mohammadpour Jaber, 2012; Saidi & Soltani, 2013 |
| محلی برای گرد هم آمدن افراد خانواده | Gilg, 1989 in Rezvani, 2003; Mazon, 2001 in Seidaiy et al, 2010 |
| دوری از آلودگی و شلوغی شهر و گریز از شهرنشینی | Rezvani, 2007; Seidaiy et al, 2010; Amar & Berenjkari, 2010; Motiee Langrudi & Nosrati, 2011; Anabestani et al, 2012; Firouzniya et al, 2012; Saidi & Soltani, 2013 Rezvani, 2003; Colas et al, 2007; Anabestani et al, 2012 |
| بهبود شبکه حمل و نقل و افزایش مالکیت وسایل نقلیه خصوصی | Muller, 2002; Rezvani, 2003; Amar & Berenjkari, 2010; Galin Moghadam, 2010; Akbarian Ronizi & Mohammadpour Jaber, 2012; Anabestani et al, 2012; Rezvani et al, 2014; Colas et al, 2007; Cabrerizo et al, 2007; Fathpour & Mafi, 2013 |

منبع: نویسندگان، ۱۳۹۶ (با استفاده از منابع مورد مطالعه)

نکته قابل توجه دیگر رشد فزاینده این خانه ها در دهه ۱۳۸۰ است و روند احداث این ساختمان ها در دهه ۱۳۹۰ نیز با سرعت بالایی ادامه دارد. از مواردی که در خرید خانه دوم به آن توجه می شود دسترسی آسان توسط شبکه های دسترسی و حمل و نقل است و بدیهی است که بافاصله از کلان شهر، بسترهای حمل و نقل تضعیف می شوند. در سال های اخیر به ویژه از اوایل دهه ۱۳۸۰ به بعد با توجه به بهبود شبکه های ارتباطی، کاهش محدودیت های دسترسی به اراضی و افزایش مالکیت وسایل حمل و نقل خصوصی پراکنش این خانه ها افزایش یافته است. مورد قابل توجه در نتایج، وجود مالکینی است که در خارج از استان خراسان رضوی زندگی می کنند که بیانگر محدود نبودن انتخاب موقعیت خانه دوم به شعاع خاصی از محل زندگی اصلی است. یافته های این تحقیق بیانگر عدم وجود رابطه معنی دار بین ویژگی های فردی نظیر جنس، سن، سطح سواد و وضعیت شغلی و محل تولد خریداران خانه دوم با انگیزه های خرید خانه های دوم است. همچنین یافته ها بیانگر آن است که بین متغیر انگیزه های خرید خانه های دوم و نوع خانه اول (ویلائی و آپارتمانی) و نوع مالکیت خانه اول ارتباط معنی داری وجود ندارد.

از مهم‌ترین پیامدهای مشاهده‌شده، افزایش الگوهای معماری جدید شهری و مغایر با خانه‌های روستایی، بورس‌بازی زمین، تغییر کاربری اراضی بایر و کشاورزی به ویلا برای استفاده از خانه دوم، کاهش شغل‌های مرتبط با کشاورزی و افزایش شغل‌های خدماتی و در نتیجه آن تخصصی شدن، تغییر در چشم‌انداز روستا، افزایش تعداد مسکن روستا، بالا رفتن آگاهی فرهنگی روستاییان و آسیب به منابع آب زیرزمینی محیط اطراف هستند. این پدیده به‌عنوان یک الگوی متنوع سازی اقتصادی محلی و تقویت پایه‌های اقتصادی و ظرفیت‌های جدید و ارزش‌افزوده مورد توجه است. اگرچه در برخی از پژوهش‌ها (Fazelniya et al, 2013; Zaheri et al, 2011)، یکی از پیامدهای منفی خانه‌های دوم تخریب چشم‌انداز ذکر شده است؛ اما در روستاهای مورد مطالعه این پژوهش نمی‌توان مدعی شد که تمامی تغییرات منفی بوده‌اند. در نتیجه بهتر است به‌جای واژه "تخریب" از "تغییر" استفاده کرد. اگرچه برخی تغییرات مانند از بین بردن اراضی کشاورزی و همچنین بخشی از باغ‌ها و استفاده از نماهای مغایر با معماری روستایی تأثیری منفی بر چشم‌انداز روستا گذاشته است؛ اما در برخی نواحی مانند روستاهای ویرانی و چاه خاصه، چشم‌انداز اراضی بایر و رها شده بواسطه شکل‌گیری این خانه‌ها و درختکاری در محوطه خانه‌های دوم تغییر پیدا کرده است. نتیجه دیگر پژوهش حاکی از این است که حضور خانه‌های دوم تأثیر چندانی بر افزایش امکانات و خدمات روستاهای مورد مطالعه نداشته است. در جدول ۲۸ نتایج به‌دست‌آمده در خصوص پیامدها و اثرات شکل‌گیری خانه‌های دوم در نمونه مورد مطالعه و تطابق آن با یافته‌های برخی از محققان دیگر آورده شده است. آنچه مسلم است مدیریت و کنترل این‌گونه فضاهای ایجاد شده در اطراف شهر مشهد به‌منظور کاستن از پیامدهای منفی و تقویت نکات مثبت آن در راستای دستیابی به پایداری این‌گونه فضاها ضروری است.

جدول ۲۸- تطابق اثرات و پیامدهای ایجاد خانه‌های دوم در نمونه مورد مطالعه با پژوهش‌های دیگران

| اثرات و پیامدها | نوع تأثیر | محققان دارای یافته‌های مشابه |
|--|-----------|---|
| بورس‌بازی زمین | منفی | Amar, 2006; Mahdavi Hajiloei, 2008; Amar & Berenjkari, 2010; Firouzniya et al, Mohammadzade Larijani, 2013; &2012; Fazelniya et al, 2011; Dadvarkhani Motiee Langeroodi et al, 2012; Rezvani et al, 2013; Saidi & Soltani, 2013; Heyadari Mostali et al, 2014; Lxer, 2003; Cho et al, 2003; Dijst et al, 2004; Wang, 2006; Paris, 2007; Marjavaara & Muller, 2007; Norris & Winston, 2007; Graves, 2006; |
| متنوع شدن اقتصاد و افزایش فرصت‌های شغلی و بالا رفتن قدرت خرید و درآمد روستاییان | مثبت | Müller, 2004b; Weagraff, 2004; Hoogendoorn & Visser, 2004; Venturoni et al, 2005; Amar, 2006; Graves, 2006; Görer et al, 2006; Leal, 2006; Norris & Winston, 2007; Mahdavi Hajiloei, 2008; Marjavaara, 2008; Williams, 2010; Hoogendoorn & Visser, 2010; Lemmen, 2011; Khosravinejad et al, 2013; Fazelniya et al, 2011; Mohammadzade & Firouzniya et al, 2012; Rezvani et al, 2013; Dadvarkhani & Larijani, 2013; Motiee Langeroodi et al, 2012; Khoshfar et al, 2012; Dadvarkhani Mohammadzade Larijani, 2014; Salehi et al, 2014; Einali, 2014; Aghaei et al, 2014 |
| افزایش تورم و هزینه‌های زندگی روستاییان | منفی | Görer et al, 2006; Hoogendoorn & Visser, 2010; Fazelniya et al, 2011; Firouzniya et al, 2012; Motiee Langeroodi et al, 2012; Firouzniya et al, 2012; Rezvani et al, 2013 |
| تغییر کاربری اراضی کشاورزی به ویلا و تخریب چشم‌انداز روستایی تغییر و کاهش گونه‌های گیاهی | منفی | Salehi Nasab, 2006; Fazelniya et al, 2011; Firouzniya et al, 2012; Rezvani et al, & Mohammadzade Larijani, 2013; Dadvarkhani &2013; Dadvarkhani Mohammadzade Larijani, 2014; Firouzniya et al, 2012; Saidi & Soltani, 2013 Graves, 2006; Aghaei et al, 2014; Venturoni et al, 2005; Salehi et al, 2014 Mahdavi Hajiloei, 2008; Fazelniya et al, 2011; Leal, 2006; Hiltunen, 2007; Kaltenborn et al, 2009 |
| افزایش الگوهای معماری جدید شهری و مغایر با خانه‌های روستایی | منفی | Amar, 2006; Mahdavi Hajiloei, 2008; Firouzniya et al, 2012; Rezvani et al, 2013; Mohammadzade & Mohammadzade Larijani, 2013; Dadvarkhani & Dadvarkhani Larijani, 2014; Einali, 2014; Zaheri et al, 2013; Görer et al, 2006; Norris & Winston, 2007 |
| افزایش امکانات و خدمات | مثبت | Amar, 2006; Mahdavi Hajiloei, 2008; Salehi et al, 2014; Einali, 2014; Firouzniya et Mohammadzade Larijani, 2013; Müller, 2004b & al, 2012; Dadvarkhani |
| افزایش آلودگی محیط‌زیست | منفی | Salehi Nasab, 2006; Mahdavi Hajiloei, 2008; Amar & Berenjkari, 2010; Firouzniya Mohammadzade Larijani, 2013; & et al, 2012; Fazelniya et al, 2011; Dadvarkhani Rezvani et al, 2013; Firouzniya et al, 2012; Paris, 2007; Kaltenborn et al, 2009; Müller, 2004b |

منبع: نویسندگان، ۱۳۹۶ (با استفاده از منابع مورد مطالعه)

References:

1. Aghaei, P. Raeisi, H. Avsati, K. and Mohammadi, H. (2014): *Environmental Assessment of Second Homes Tourism on Rural Sustainable Development. Case Study: Uraman Takht village, Second National Conference of Tourism, Geography and Sustainable Environment. (in persian)*
2. Akbarian Ronizi, S. and Mohammadpour Jaber, M. (2012): *Environmental Impacts of Second Homes Tourism in Rural Areas with Emphasis on Attitude of the Host Community. Case Study Mountain Villages of the Alborz Province, Second Conference of Planning and environment management. (in persian)*
3. Amar, T. (2006): *Review and Analysis of Second Homes Extention in Rural Areas. Case Study: Khourgam Hkourgam District of Roudbar County, Journal of Geographical Landscape, 1, pp: 65-78. (in persian)*
4. Amar, T. and Berenjkar, A. (2010): *Geographical Analyzing of Expanding Second Home in Rural Region of Anazali After the Islamic Republic, Journal of Geographical Landscape, 9, pp: 7-25. (in persian)*
5. Anabestani, A. (2011): *Process of Rural Second Homes Formation and Factors Affecting it (Case Study: Summer Villages in West of Mashhad), Human Geography Research, 74, pp: 103-117. (in persian)*
6. Anabestani, A. (2012): *Physical Impacts of Second Homes in the Development of Rural Dwellings in Iran: A Case Study of Rural Summer Resorts of Mashhad County, 12(4), 149-166. (in persian)*
7. Anabestani, A. Bouzarjomehri, Kh. And Sahebkar, N. (2012): *Social and Economic Consequences of Second-home Tourism Development in Rural Areas (Case Study: Shirindareh Dehestan, Quchan County), Journal of Research and Rural Planning, 1, pp: 97-123. (in persian)*
8. Ariyanezhad, S. (2010): *Torghabe- Shandiz County Guide, Khane Pazhouhesh. (in persian)*
9. Atkinson, R. Picken, F. and Tranter, B. (2007): *Second Homes in Australia: Charting the Growth of Holiday Home Ownership and Its Community Impacts, School of Sociology, University of Tasmania.*
10. Butler, R. W (1998): *Tourism and Recreation in Rural Areas, John Wiley and Sons Ltd. United Kingdom, Chichester.*
11. Cabrerizo, J. A. M. and Colas, J. L. (2007): *Second Home in Spain Socio-Demographic and geographical Profiles. Proquest Social Science Journals. Population, 62(1), pp: 157-171.*
12. Cho, S. H. Newman, D. and Wear, D. (2003): *Impacts of Second Home Development on Housing Prices in the Southern Appalachian Highlands, RURDS, 15(3), pp: 208-225.*
13. Clark, P. A. (1992): *The Changing Role of Second Home Ownership: The Case of Whistler Resort, British Columbia. Thesis Submitted in Partial Fulfilment of the Requirements for the Degree of Master of Arts in the Department of Geography, Simon Fraser University.*
14. Colas, J. L. Cabrerizo, J. A. M. and Martínez, B. Y. (2007): *Second Homes Users in Spain, Regional Profiles, Demographic Studies Center, Spain, 47, pp: 431-434.*
15. Cottyn, I. (2011): *The Spatial and Socio Cultural Impacts of Second Home Development, A Case Study on Franschhoek, South Africa, Master's Thesis, International Development Studies, Utrecht University.*
16. Dadvarkhani, F. and Mohammadzade Larijani, F. (2013): *Comparative Analysis of Attitudes of Rural Communities about the Physical Effects of Second Homes Tourism in the Rural Area. (Case Study: Babol District in North of Iran Abstract), 140, pp: 83-100. (in persian)*
17. Dadvarkhani, F. and Mohammadzade Larijani, F. (2014): *Assessment of Economic and Social Effects of Second Home Tourism of Rural Areas in Babol Township, Human Geography Research, 45(4), pp: 75-102. (in persian)*
18. Di, Z. McArdle, N. and Masnick, G. (2001): *Second homes: What, How Many, Where and Who. Joint Center for Housing Studies 1-2 (February), Harvard University*

19. Dijst, M. Lanzendorf, M. Barendregt, A. and Smit, L. (2004): *Second Home in Germany and the Netherlands: Ownership and Travel Impact Explained*, *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, 96(2), pp: 139-152.
20. Einali, J. (2014): *The Assessment of the Role of Second Homes Tourism in Rural Economic Diversification, (Case Study: Hesar-e-Valiasr Dehestan of Avaj County)*, *Journal of Research and Rural Planning*, 3(5), p: 97-101. (in persian)
21. Einali, J. and Romiani, A. (2013): *The Role of Social Capital in Rural Tourism Development with Emphasis Second Home Case Study; Hesar Valiasr County, Boeinzahra Township*, *Journal of Tourism Planning and Development*, 6, pp: 52-74. (in persian)
22. Fathpour, M. and Mafi, M. (2013): *Investigating the Effects of Second Homes Extention and Its Economic-Social and Physical Consequences in Rural Development (Case Study: Gachut – Maku County)*, *First national Conference of Tourism, Geography and Sustainable Environment*. (in persian)
23. Fesharaki, P. (1996): *Rural Geography*, Scientific Publication Center, Tehran. (in persian)
24. Firouzniya, Gh. Eftekhari, A. R. and Valikhani, M. (2012): *Study Outcomes Develop Second Home in Rural Areas, Case Study: Rural Districts Tarroud of Damavand County*, *Quarterly Geography*, 31, pp: 149-170. (in persian)
25. Galin Moghadam, Kh. (2010): *Process's of Creating and Spreading Second Home in Mountain Jangle Area of North of Iran During (1345 to 1385)*, *Quarterly Journal of the Studies of Human Settlements Planning*, 9, pp: 191-210. (in persian)
26. Görer, Tamer. Erdoğanaras, F. Güzey, Ö. and Yüksel, Ü. (2006): *Social, Economic and Physical Effects of Second-Home Development Based on Foreign Retirement Migration in Turkey: Alanya and Dalyan. Effects of Second Home Development by Foreign Retirement Migration in turkey*, 42nd ISOCaRP Congress.
27. Graves, D. K. (2006): *The Social and Economic Effects of Second Homes in Southwest Colorado". Region 9 Economic Development District of Southwest Colorado Inc. Durango.* <http://www.scan.org/survey%20analysis-draft%207-10-06.pdf>
28. Habersack, S.(2010), *The lived space of the youth: the social production and reproduction of urban space at night in pune: India*, university of Wine.
29. Harvey, D. (1990). *The condition of postmodernity: An enquiry into the origins of cultural change*, Cambridge: Blackwell Publishers Inc.
30. Heydari Mostali, S. Jabarian Amiri, B. and Alizadeh Shabani, A. (2014): *Land Use Change and Loss of Agricultural Land: Negative Impacts of Tourism Development and Second Homes in Torzhabe Shandiz*, *Agriculture and Sustainable Development Journal*, 56, pp: 20-26. (in persian)
31. Hiltunen, M. J. (2007): *Environmental Impacts of Rural Second Home Tourism – Case Lake District in Finland*, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 7(3), pp: 243–265.
32. Hoogendoorn, G. and Visser, G. (2004): *Second Homes and Small-town (re)development: The Case of Clarens". Journal of Family Ecology and Consumer Science*, 32(1), pp: 105-115.
33. Hoogendoorn, G. and Visser, G. (2010): *The Role of Second Homes in Local Economic Development in Five Small South African Towns*, *Development Southern Africa*, 27(4), *Special Issue: Local Economic Development in Africa*, pp 547-562.
34. Huang, Y. (2010): *Second Home Ownership in Transitional Urban China. Forthcoming in Housing Studies in 2011*, (26)3, pp: 423-447.
35. Johnston, J. (1994): *The Dictionary of Human Geography, Third Edition*, Blackwell Publishers Ltd, Oxford.
36. Kaltenborn, B. P. Andersen, O. and Nellemann, Ch. (2009): *Amenity Development in the Norwegian Mountains Effects of Second Home Owner Environmental Attitudes on Preferences for Alternative Development Options*, *Landscape and Urban Planning*, 91(4), pp: 195-201.
37. Khoshfar, Gh. Abdollahpour, M. and Karimzadeh, S. (2012): *The Influence of Second Home Tourism on Social Capital (Case Study: Siyavaraz and Lirehsar Villages in Tonekabon, Iran)*, *Tourism Planning and Development*, 1(2), pp: 131-152. (in persian)

38. Khosravinejad, M. Seydaei, S. E. and Serami, H. (2013): *Tourism of the Second Homes, Journal Management System*, 84, pp: 66-69. (in persian)
39. Lashgari E. (2017) *Analysis of a New Approach to Understanding the Relationship Between Politics and Geographical Space in the School of Structuralism, Geographical Researches Quarterly Journal, Volume 32, Issue 1 (6)*, pp:9-23. (in persian)
40. Leal, J. (2006): *Multiple Residential Practices and Second Homes in Southern Europe: The Spanish Case, Paper Presented at the ENHR Conference. Ljubljana. Slovenia.*
41. Lefebvre, H. (1991), *Production of space, Oxford Blackwell publisher.*
42. Lefebvre, Henri (2009): *State, Space, World, Selected Essays, Edited by Neil Brenner and Stuart Elden, Translated by Gerald Moore, Neil Brenner, and Stuart Elden, University of Minnesota Press*
43. Lemmen, A. (2011): *Second home development in South Africa (Thesis), Utrecht University, Utrecht.*
44. Lxer, K. J. (2003): *The Socio-Economic Impact of Tourism and Second Homes Ownership on Rural Communities. A Case Study: St. Abbs, East Berwickshire (Scottish Borders, Scotland), Department of earth and Environmental Sciences.*
45. Mahdavi Hajiloei, M. Ghadiri Masoum, M. and Sanaei, M. (2008): *The Role and Impact of Secondary Houses on Economical and Social Structure of Kelardasht, Human Geography Research Quarterly*, 65, pp: 19-31. (in persian)
46. Marjavaara, R. (2008): *Second Home Tourism the Root to Displacement in Sweden? Doctoral Dissertation Department of Social and Economic Geography UmeaUniversity, Sweden.*
47. Marjavaara, R. and Müller, D. K. (2007): *The Development of second Home's Assessed Property Values in Sweden". Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 7(3), pp: 202-222.
48. Motiee Langeroodi, S. H. Rezvani, M. R. and Kateb Azgomi, Z. (2012): *Economic Effects of Agricultural Land Use Change on Rural Area (Case Study: Dehestan of Licharki Hasan-Rood, Bandar Anzali), Journal of Research and Rural Planning*, 1, pp: 1-23. (in persian)
49. Motiee Langrudi, S. H. and Nosrati, M. (2011): *Tourism development in rural areas of karganrud based ontourists opinions, Geography and Environmental Planning*, 22(1), pp: 69-84. (in persian)
50. Muller, D. K and Marjavaara, R. (2011): *From Second Home to Primary Residence: Migration towards Recreational Properties in Sweden 1991-2005, Department of Social and Economic Geography, Umea University*, pp: 53-68.
51. Muller, D. K. (2002): *German Second Home Development in Sweden, Tourism and Migration (Part of the The GeoJournal Library book series (GEJL, volume 65))*, pp: 169-185.
52. Müller, D. K. (2004a): *Second Homes in Sweden: Patterns and Issues, Department of Social and Economic Geography, Umeå University, Umea, Sweden.*
53. Müller, D. K. (2004b): *Second Home Tourism and Sustainable Development in North European Peripheries, Department of social and Economic Geography, Umea University. Umea. Sweden.*
<http://lab.geog.ntu.edu.tw/course/ginformation/hw/2003hw/chen/second%20home%20tourism%20and%20sustainable%20development.pdf>
54. Müller, D. K. (2007): *Second Homes in the Nordic Countries: Between Common Heritage and Exclusive, Commodity Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 7(3), pp: 193-201.
55. Nagle, Garrett. (2001): *Advanced geography, Oxford University Press.*
56. Norris, M. and Winston, N. (2007): *Second Homes in Scenic Rural Areas of Ireland: Preliminary Results from a Study of Social, Economic and Environmental Impacts, ENHR Conference, Rotterdam- Workshop 15 Housing and Urban Sustainability: Changing Housing and Leisure-Time Cultures: A Threat to Sustainable Development? Challenges for European Practices and Policies,*
www.enhr2007rotterdam.nl/documents/W15_paper_Norris_Winston.pdf
57. Paris, Ch. (2007): *Second Homes Research in Northern Ireland & Beyond, School of the Built Environment. University of Ulster Distinguished Fellow*

58. Persson Ingrid (2015) *Second homes, legal framework and planning practice according to environmental sustainability in coastal areas: the Swedish setting*, *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure & Events*, Vol. 7, No. 1, 48-61.
59. Pienaar, J. J. and Visse, G. (2009): *The Thorney Issue of Identifying Second Homes in South Africa*. *Urban Forum*, 20, pp: 455-469.
60. Ragatz, R. L. (1969): *Vacation home in the North eastern United States: seasonality in the population distribution*. *Annals of the Association of American Geographers*, 60, pp: 447-45
61. Rezvani, M. R. (2003): *Analysis on the Creation and Spread of Second Homes in Rural Areas Case Study: Rural Areas of Tehran Province North*, *Geographical Research*, 45, pp: 59-73. (in persian)
62. Rezvani, M. R. (2007): *Counter-urbanization and Functional Changes in Northern Rural Areas of Tehran*, *Journal of Geographical Studies*, 59, pp: 177-189. (in persian)
63. Rezvani, M. R. Badri, S. A. Sepahvand, F. and Akbarian Roonizi, S. R. (2012): *The Effects of Second Home Tourism on Improving Life Quality of Rural Residents (Case: Roudbar-e Qasran District Shemiranat County)*, *Urban Regional Studies and Research*, 13, pp: 23-40. (in persian)
64. Roca, M. Roca, Z. and Oliveira, J. A. (2011): *Features and Impacts of Second Homes Expansion: the Case of the Oeste Region, Portugal*, *Hrvatski Geografski Glasnik*, 73(2), pp: 111-128.
65. Roca, Z. (2012): *Second Homes and Tourism in Europe: Lifestyle Options and Policy Implications*, *1st international forum on residential tourism*.
66. Saidi, A. and Soltani, R. (2013): *The Role of Second Home in Tourism and Capital Flow in Rural Areas – The Case of Binalud Area (Northeast Iran)*, *Quarterly Geography*, 36, pp: 33-53. (in persian)
67. Salehi Nasab, Z. (2006): *Second Homes Tourism and its Effects on Rural Areas*, *Mater's Thesis*, Tehran University, Tehran.
68. Salehi, S. Heydari, Z. and Karimi, H. (2014): *Exploring the Effects of Tourism on Sustainable Development in Rural Areas (Case Study: Dohezar Dehestan, Tonekabon County)*, *Journal of Research and Rural Planning*, 5, pp: 69-82. (in persian)
69. Sattari S (2015) *Henri Lefebvre's Three Dimensional Dialectic of Production of Space, Philosophical Investigations Volume 15, Issue 28, Winter and Spring*, pp. 114-85. (in persian)
70. Seidaiy, S. E. Khosravi Nezhad, M. and Kiani, S. (2010): *The Effect of Second Homes on Development of Baghbahadoran Region*, *Urban Regional Studies and Research*, 4, pp: 19-36. (in persian)
71. Shaftei; Masoumeh Alikhah Fardin(2014) *Space and Reproduction of Power (A Study on the Gender Segregation in Tehran Universities)*, *Iran Cultural Research (JICR)*, Volume 7, Issue 1 - Issue Serial Number 25, pp.95-122 (in persian).
72. Shieh Esmaeil, Behzadfar Mostafa & Namdarian Ahmadali(2017) *Theoretical framework Codification for urban scape using "the production of space" theory and influential forces on scape*, *Journal of Urban Studies*, Volume 6, Issue 24, 81-94(in Persian).
73. Shakoui Hussein,:(1996), *New Thoughts in Geography Philosophy (Vol. I)*, Tehran, Gitashenasi Press (in persian).
74. Statistical Center of Iran. (1390): *Census results of 1390*. (in persian)
75. Statistical Center of Iran. (1395): *Census results of 1395*. (in persian)
76. Trevisi, A. I. (2014): *"Dacha Studies" as the Science on Second Homes in the West and in Russia*, *Regional research of Russia*, 4(3), pp: 179-188.
77. Venturoni, L, Long, P. and Perdue, R. (2005): *The Economic and Social Impacts of Second Homes in Four Mountain Resort Counties of Colorado*, *Paper Prepared for Presentation as Part of the Tourism and the Tourist in the American West Paper Session at the 2005 Annual Meeting of the Association of American Geographers*, April 7, Denver, Colorado
<http://www.co.summit.co.us/planning/affordableworkforcehousing/documents/SecondHomes.p>

78. Vepsalainen, M. Hiltunen, M. and Pitkanen, K. (2008): *Foreseeing Trends and Ecosocial Impacts of Second Home Tourism in Finland, The 17th Nordic Symposium in Tourism and Hospitality Research, Lillehammer, pp: 25-28.*
79. Visser, G. (2004): *Second Homes and Local Development: Issues from Cape Town's De Waterkant. Paper presented at International Geographical Union, Tourism and Leisure Study Group, Loch Lomond, Scotland.*
80. Wang, Xiaoxiao. (2006). *The Second Home Phenomenon in Haikou, China, for the degree of Master of Arts in Planning Waterloo, University of Waterloo, Ontario, Canada.*
81. Weagraff, B. S. (2004): *The Contribution of Second Homes to Rural Economies, A Thesis in Agricultural, Environmental, and Regional Economics, (Master of Science) The Pennsylvania State University, College of Agricultural Sciences.*
82. Williams, L. N. (2010): *Second Home Tourism in Rural Tobago- The Perceived Socio-Economic and Environmental Impacts, Thesis Master's Programme in Environmental Studies and Sustainability Science Lund University Centre for Sustainability Studies, LUCSUS*
83. Zaheri, M. Kargar, N. and Rahimpour, B. (2013): *A Research on Second Houses and their Role in Rural Area Land Use Changes (Case Study: Heravi villages, Haj Abdal and Dizaj Leili Khani Located in East Azerbaijan Lighvan Valley), Journal of Geographic and Planning, 43, pp: 123-144. (in persian)*
84. Ziaee, M. and Salehi nasab, Z. (2009): *Typology of Second Homes Tourists and Physical Impact on Rural Areas. Case study: Roodbar Ghasran, Human Geography Research Quarterly, 66, pp: 71-84. (in persian)*

