

نشریه علمی نامه معماری و شهرسازی، ۱۵(۳۸)، ۱۰۵-۱۲۳

DOI: 10.30480/AUP.2022.3814.1840

نوع مقاله: پژوهشی

سنجش اثرات خانه‌های دوم بر پایداری اجتماعی و اقتصادی شهرهای نوار ساحلی استان مازندران: نور، چالوس و بابلسر*

الیاس کاظم زاده مس‌چی

کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران (نویسنده مسئول مکاتبات)

E-mail: kazemzadeh.elyas@gmail.com

نوین تولایی

دانشیار گروه مهندسی شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران

نصرت‌اله گودرزی

مربی گروه مهندسی شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران

چکیده

ساکنان شهرهای بزرگ برای گریز از آلودگی‌ها و آشفته‌گی‌های شهر و همچنین تأمین محلی برای استراحت و فراغت خود، با تهیه خانه دوم در نواحی آرام با مناظر طبیعی، پاره‌ای از وقت خود را می‌گذرانند. فراهم بودن امکانات رفاهی و زیرساختی در کنار آب و هوای مطبوع و چشم‌اندازهای زیبایی دریا در شهرهای ساحلی استان مازندران، تقاضای گردشگران جهت تهیه خانه دوم را افزایش داده است. اما این پدیده از یک سو منافع متعدد و از سوی دیگر، آسیب‌هایی را به پایداری شهرهای این استان وارد کرده است. هدف از این پژوهش، شناخت برخی از اثرات خانه‌های دوم بر وضعیت پایداری اجتماعی و اقتصادی شهرهای بابلسر، چالوس و نور در نوار ساحلی مازندران است. برای بررسی این مسئله پس از مطالعات اسنادی، تحلیل داده‌های ثانویه و مشاهده، اثرات خانه‌های دوم در تحقق پایداری اجتماعی با مولفه‌های «مشارکت»، «امنیت» و «کیفیت زندگی» و پایداری اقتصادی با مولفه‌های «رفاه اقتصادی» و «رشد اقتصادی» بر مبنای داده‌های پرسشنامه‌های تکمیل شده توسط ۳۸۱ نفر از ساکنان بومی این سه شهر، سنجیده شد. یافته‌ها نشان می‌دهند رشد خانه‌های دوم در شهرها بر مولفه‌های پایداری اجتماعی اثری منفی و در پایداری اقتصادی، بر مولفه «رشد اقتصادی» اثری مثبت و بر مولفه «رفاه اقتصادی» اثری منفی داشته است.

کلیدواژه‌ها: خانه‌های دوم، توسعه پایدار، ارزیابی اثرات، پایداری اجتماعی، پایداری اقتصادی

* این مقاله برگرفته از پایان‌نامه الیاس کاظم زاده مس‌چی با عنوان «سنجش اثرات خانه‌های دوم بر پایداری اجتماعی و اقتصادی شهرهای نوار ساحلی استان مازندران: نور، چالوس و بابلسر» است که با راهنمایی دکتر نوین تولایی و مشاوره دکتر نصرت‌اله گودرزی در دانشکده هنر و معماری دانشگاه مازندران انجام شده است.

مقدمه

رابطه انسان و طبیعت همواره در طول تاریخ مورد توجه بوده و متناسب با تحولات در شیوه زندگی تغییر یافته است. هجوم مهاجران به رشد وسیع و شتابان شهرها در طول مدت به نسبت کوتاهی منجر شد. بسیاری از مراکز شهری نتوانستند خود را با هجوم ناگهانی مهاجران تطبیق دهند و در نتیجه توسعه ناموزون شهرها، فضاهای باز کاهش یافتند و آن دسته از ساکنان نواحی شهری که از نظر اقتصادی وضعیت مناسبتری داشتند، برای فرار از انواع آلودگی‌ها، فشردگی و ازدحام شهری و همچنین تأمین محلی برای استراحت و فراغت خود، در مناطق اطراف، نواحی آرام، بکر و دست نخورده طبیعی را انتخاب کردند تا پاره‌ای از وقت خود را در چنین مناطقی بگذرانند. تمایل به داشتن خانه‌های دوم اغلب با هدف گذران اوقات فراغت و بیشتر در نواحی روستایی یا شهرهای آرام، خوش آب و هوا و دارای چشم‌اندازهای طبیعی رو به افزایش است. شکل‌گیری این نوع خانه‌ها چه در نواحی روستایی و چه در نواحی شهری بر جنبه‌های گوناگون محیط زیستی، اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و کالبدی تأثیر داشته است.

بیشتر پژوهش‌های سال‌های اخیر معطوف به موضوع آثار مالکیت خانه‌های دوم در مناطق بیلاقی، توزیع فضایی خانه‌های دوم و جمعیت و انگیزه‌های تصاحب بوده است (Marcussen, 2014, 11; Walters & Duncan, 2014). این پژوهشگران عمدتاً بر روی نواحی روستایی متمرکز شده‌اند؛ در حالیکه خانه‌های دوم در شماری از شهرها، نظیر شهرهای نوار ساحلی دریای خزر به طرز چشمگیری حضور دارند. این خانه‌ها که در بیشتر روزهای سال خالی از سکنه هستند، به ویژه در نیمه دوم سال، قسمت‌هایی از شهرها را به ناحیه‌ای خاموش تبدیل می‌کنند و موجب ظهور مسائل متعدد محیط‌زیستی و کاهش کیفیات حیات اقتصادی و اجتماعی می‌شوند.

شهرهای ساحلی استان مازندران به واسطه آب و هوای مطبوع و قرارگیری در حاشیه بزرگترین دریاچه جهان و بهره‌مندی از سواحل زیبا به عنوان بخشی از مهمترین مناطق گردشگری و مهمانپذیر کشور، همه ساله مقصد بسیاری از گردشگران داخلی است. گسترش خانه‌های مجلل، نقشی در تعادل و رفع نیاز عمومی در بازار ندارد و گره‌ای از مشکلات بحران مسکن کشور برطرف نمی‌کند. حتی به دلیل نقشی که در افزایش قیمت زمین و ساختمان داشته‌اند، موجب مهاجرت مردم بومی و کم‌توان به لحاظ اقتصادی به خارج از شهر شده است. مسئله در جایی جدی‌تر می‌شود که بنا به گفته متخصصان و ساکنان محلی، پروژه‌هایی مثل مسکن مهر که با هدف رفع مسئله بی‌مسکنی و بدمسکنی انجام شده‌اند، در برخی شهرها به دلیل مسائل عمدتاً اقتصادی، تبدیل به خانه دوم مهاجرین می‌شوند. حال این سوال پیش می‌آید که عمده‌ترین دلایل و انگیزه‌های مصرف‌کنندگان خانه‌های دوم و تولیدکنندگان ساختمان از حضور در این منطقه چیست؟ مقاله حاضر سعی در پاسخ به این سوال اساسی داشته است که اثرات وجود خانه‌های دوم بر وضعیت پایداری اجتماعی و اقتصادی شهرهای ساحلی مازندران چه هستند؟ در همین راستا با استخراج مولفه‌های پایداری اجتماعی و اقتصادی از متون نظری و بررسی آنان در عمل، قصد داشته است تأثیر وجود خانه‌های دوم بر این مولفه‌ها را در سه شهر چالوس، نور و بابلسر بررسی و تحلیل کند.

پیشینه تحقیق

مطالعات تئوری و تجربی در موضوع خانه‌های دوم از مطالعه اولیه کاپوک (1977) آغاز و با تجارب مختلف جهانی همراه شد. گزارش‌های پژوهشی بر تعریف کارآمد خانه‌های دوم، توزیع فضایی، تأثیر بر جامعه میزبان، طبیعت و استفاده آن متمرکز شدند. موج بعدی این مطالعات، اهمیت توزیع این بازار را برای گردشگری

داخلی و نقش آنها در رشد الگوهای تحرک اثبات کرده‌اند و تخمین‌هایی تقریبی برای تعداد و توزیع جغرافیایی خانه‌های دوم در چندین منطقه ارائه داده‌اند. در ایران، بیشتر مطالعات انجام شده، به خانه‌های دوم روستایی از منظر گردشگری پرداخته‌اند و تجربه آب و هوای متنوع، بهره بردن از محیط سالم، استراحت و تجدید قوای جسمی و روحی، فضای بکر و طبیعی و معماری همساز با محیط، پناه بردن به دامان طبیعت، پیوندهای عمیق و صمیمی و برخورد‌های چهره به چهره، کسب آرامش، لذت بردن از مناظر چشم‌نواز، فرار از روزمرگی، فرصتی برای شناخت، کسب آگاهی و تجربه‌های جدید، گذران دوران بازنشستگی و مهاجرت احتمالی در آینده، ناشناس ماندن، قیمت ارزان تر مسکن، دسترسی به منابع و فعالیتهای خاص، سرمایه گذاری برای بازدهی در آینده، کسب منزلت، فخر فروشی و تبعیت از مد رفتاری ثروتمندان را محرک استفاده کنندگان فرض کرده‌اند (مهدوی‌نیا و همکاران، ۱۳۹۱؛ Hall & Muler, 2004; Gallent et al., 2005). در جدول زیر عنوان‌ها و خلاصه‌ای از نتایج این تحقیقات ارائه شده است.

جدول ۱. پژوهش‌های داخلی و خارجی بر روی اثرات توسعه خانه دوم

نویسنده(گان)	عنوان	نتیجه
مهدوی حاجیلویی و همکاران (۱۳۸۷)	نقش و تأثیر خانه‌های دوم بر ساختار اقتصادی، اجتماعی ناحیه کلاردشت	شکل‌گیری این پدیده در نواحی روستایی تأثیر چشمگیری بر دگرگونی‌های اقتصادی اجتماعی داشته است. ساخت و سازها در این قسمت غالباً به صورت سلیقه‌ای و فاقد طرح و برنامه بوده و منجر به بروز ناهماهنگی در چهره و ساختار محیطی آن شده است.
خوش چهره (۱۳۹۲)	بررسی پیامدهای اجتماعی و اقتصادی خانه‌های دوم بر نواحی روستایی شهرستان بینالود	از جمله آثار منفی گسترش این پدیده در روستاهای مطالعه شده، تخریب باغات، تغییر کاربری اراضی، الگوبرداری ساکنان بومی از گردشگران، ناهنجاری‌های اجتماعی بوده و آثار مثبت شامل اشتغالزایی، افزایش درآمد ساکنان، ارزش افزوده حاصله و نظایر آن بوده است.
اشتری مهرجردی (۱۳۹۵)	بررسی جامعه‌شناختی خانه‌های دوم در ایران و بررسی پیامدهای آن	در این تحقیق علل، چرایی، دلایل، انگیزه‌ها، روند ایجاد و انواع خانه‌های دوم و سنخ‌بندی صاحبان خانه‌های دوم و همچنین کارکرد و آثار اجتماعی - فرهنگی این پدیده بررسی شده است.
کاوپانی (۱۳۹۴)	بررسی تأثیر معماری خانه‌های دوم بر توسعه کالبدی سکونتگاه‌های روستایی: مطالعه موردی شهرستان کلاردشت	توسعه گردشگری خانه‌های دوم بر توسعه کالبدی سکونتگاه‌های روستایی و تغییر سبک معماری سکونتگاه‌های روستایی تأثیر داشته و از این نظر بر کاهش میزان رضایت‌مندی روستاییان موثر بوده است. با این حال رواج گردشگری، کیفیت زندگی ساکنان محلی را بهبود داده است.
رازقی و همکاران (۱۳۹۶)	خانه‌های دوم: تحلیل کیفی شکل‌گیری و کارکرد خانه‌های دوم در شهر بابلسر	شکل‌گیری و توسعه خانه‌های دوم در بابلسر آثار مختلف اقتصادی و اجتماعی از جمله توسعه کسب و کار، کاهش بیکاری، افزایش ناهنجاری‌های اجتماعی، افزایش هزینه مسکن، و حاشیه نشینی را به همراه داشته است.

نتیجه	عنوان	نویسنده(گان)
رشد گردشگری خانه‌های دوم مبتنی بر رویکرد توسعه سیاست اقتصاد آزاد بوده که در آن سیاست و برنامه‌ریزی شفاف ناچیزی وجود دارد. ضمن آنکه خط سیر فعلی توسعه خانه‌های دوم به کیفیت محیط زیستی، اجتماعی، هویت فرهنگی و توفیق پایداری اقتصادی منطقه آسیب می‌رساند.	آثار گردشگری خانه دوم و حکمروایی: نمونه موردی منطقه دریای خزر ایران	علیپور و همکاران (2017)
خانه دوم و فعالیت‌های پیرامون آن تأثیر اقتصادی قابل توجه و پتانسیل بالایی در جذب سرمایه، توان سرمایه‌گذاری و اشتغال‌زایی در زمینه‌های متنوع دارد.	نقش خانه‌های دوم در توسعه اقتصاد محلی در پنج شهر آفریقای جنوبی	هوگندورن و وایزر (2010)
خانه‌های دوم اغلب باعث اختلال در مناظر زیبا و افزایش فشار انسان بر محیط‌های طبیعی می‌شوند. در نتیجه، این پدیده یکی از مخاطرات عمده برنامه‌ریزی فیزیکی مناطق گردشگری است.	گردشگری خانه‌های دوم در اروپا: موضوعات سبک زندگی و پاسخ‌های سیاست‌گذاری	روکا (2013)
خانه‌های دوم برای گذران فراغت، تأثیر چشمگیری بر تحقق زندگی مطلوب مردم دارد و به دلیل رابطه‌ای که با طبیعت برقرار می‌کنند بر تندرستی و رفاه و بهزیستی اجتماعی موثر بر پایداری اجتماعی می‌افزایند.	چگونه خانه‌های دوم بر سلامت و بهزیستی انسانی تأثیر می‌گذارد؟	پیتکانن و همکاران (2020)
پیامدهای منفی ممنوعیت ساخت خانه‌های دوم بر اقتصاد محلی، بر پیامدهای مثبت آن غلبه دارد. به طوریکه در محدوده مورد مطالعه این ممنوعیت به صورت قابل توجهی منجر به افزایش قیمت خانه‌های دوم، کاهش قیمت خانه‌های دائمی، افزایش نرخ بیکاری و همچنین افزایش نابرابری ثروت شده است.	اثرات اقتصادی محدود کردن سرمایه‌گذاری (در زمینه) خانه دوم	هیلببر و شونی (2020)

در مطالعات انجام شده، مسائل و ضرورت بررسی اثرات نامطلوب رشد سریع خانه‌های دوم نمایان گشته است. برای مثال استفاده بهینه از زمین، بهداشت محیط، مدیریت زباله و فاضلاب شهری، حفاظت و بهره‌برداری صحیح از منابع آب و جنگل، کیفیت منظر و تخریب چشم‌انداز دریا و جنگل، تغییر کاربری اراضی به ویژه کاهش اراضی کشاورزی و باغات و به دنبال آن کاهش تولیدات کشاورزی و فرسایش خاک، تغییر ساختار جمعیت بر اساس ورود افراد غریبه و نامتجانس، عدالت، امنیت، کیفیت زندگی، همبستگی، تعاملات و مشارکت اجتماعی، تحرک مکانی و کاهش حس تعلق و تمایل به ادامه سکونت افراد بومی و گسترش حاشیه نشینی و فقر و در نتیجه نیاز به افزایش نظارت‌های رسمی؛ همچنین، ناهماهنگی در سیمای شهر بر اساس عدم پیروی از طرح و ضوابط خاص، تغییر سبک معماری و الگوبرداری ساکنان بومی از گردشگران، عدم کارایی و کفایت دسترسی‌ها، کاهش کیفیت خدمات شهری، افزایش هزینه مسکن و قیمت زمین، کالاهای خدمات، که در نهایت به افزایش نابرابری فضایی منجر شده است. از بررسی پیشینه تحقیق استنباط می‌شود که در ایران، بیشتر مطالعات انجام شده در باب موضوع خانه‌های دوم، بر خانه‌های دوم روستایی تأکید دارند و شکل‌گیری این پدیده در شهرها را نادیده گرفته‌اند. از سوی دیگر اکثر مطالعات، بیشتر از منظر گردشگری به خانه‌های دوم پرداخته‌اند و از سایر جنبه‌ها مانند هدف سرمایه‌گذاری، کاری و ... غافل مانده‌اند. مقاله حاضر با تمرکز بر خانه‌های دوم در مناطق شهری، به بررسی اثرات آنان بر دو بعد پایداری اجتماعی و اقتصادی محیط پیرامون می‌پردازد.

چارچوب نظری

در تحقیقات دهه ۱۹۷۰ درباره خانه‌های دوم، ابهام‌های زیادی در مورد تعریف آن وجود داشته است. در یکی از اولین تعاریف، سرشماری فرانسه با یک نگاه فراگیر در توصیف خانه دوم آن را «هرجایی که محل اقامت اصلی نباشد» معرفی می‌کند. به نظر وای و باربیر خانه دوم ملک محل اقامت گاه به گاه یک خانواده است که معمولاً در جاهای دیگر زندگی می‌کند و در درجه اول برای مقاصد تفریحی و به صورت هفتگی برای تعطیلات مورد استفاده قرار گیرد (Birch, 1973,14; Marjavaara, 2008, 7). افرادی مانند نیوگ (2000) و کاپوک (1977) کاروان‌ها و قایق‌ها را به عنوان خانه دوم به حساب می‌آورند و از آن طرف هم برخی افراد مانند کین و هال خانه‌های خالی مناطق روستایی را به عنوان خانه دوم نمی‌شناسند (Hall and Muller, 2004, 5; Paris, 2006, 5-6). با وجود این، می‌توان چنین گفت که خانه‌های دوم، شامل خانه‌های ثابت، نیمه‌متحرک و متحرک می‌شود که اغلب و نه همیشه با هدف اوقات فراغت ساخته شده و یا از کارکرد دیگری به این الگو تبدیل می‌شوند و توسط صاحبان یا بستگان و دوستان آنها، یا میهمانان (در قبال پرداخت هزینه) استفاده می‌شوند (Volo, 2014). در استفاده از خانه‌های دوم با انگیزه تفریحی - تفریحی و اینکه حتماً برای تفریح و استراحت باشند الزام و ضرورتی وجود ندارد. برای مثال، برخی از مردم، فعالیت‌های اساسی خود را در خانه‌های دوم نیز انجام می‌دهند (Birch, 1973,1). به این ترتیب، مفهوم خانه دوم طیف وسیعی از انواع اقامت با مالکیت، عملکرد و ویژگی‌های متفاوت را پوشش می‌دهد. اما هسته اصلی این تعاریف این است که محل سکونت اولیه مالکان خانه‌های دوم، باید در جایی دیگر باشد که حداکثر زمانشان را آنجا می‌گذرانند (Marjavaara, 2008, 7).

با وجود این، خانه‌های تعطیلات، کلبه‌ها، خانه‌های بیلاقی، خانه‌های بزرگری، کابین‌ها، عمارت‌ها، ویلاها و یا کاشانه‌ها، حتی آپارتمان‌های شهری، واحدهای زمانی اشتراکی، وسایل نقلیه اردویی و قایق‌های گردشگری نیز می‌توانند زیر چتر مفهوم خانه‌های دوم قرار بگیرند (Volo, 2014).

جدول ۲. گونه‌های خانه‌های دوم

نظریه پرداز	مبنای دسته‌بندی	گونه‌ها
مارسدن	عملکرد	تفریح
کاپوک		کار
کاپوک	استفاده کنندگان	کسب درآمد
		مالک
	قابلیت جا به جایی	مستاجر
		ثابت
نیوگ		نیمه متحرک
	موقعیت استقرار	متحرک
ملت و دوایلد		شهری
هال و مولر		روستایی

منبع: Hall and Muller, 2004, 5; Visser, 2003, 38; Paris, 2006; McIntyre et al., 2006; Coppok, 1977

در این مقاله، خانه دوم یک خانه ثابت است که استفاده از آن می‌تواند با انگیزه استفاده شخصی یا تجاری صورت پذیرد. خانه دوم خصوصی، تحت مالکیت و استفاده مالک است اما خانه دوم با انگیزه تجاری، توسط مالک استفاده نمی‌شود و به افراد دیگر اجاره داده می‌شود.

خانه‌های دوم، تاکنون در پژوهش‌های متخصصان و پژوهشگران رشته‌های مختلف از جمله جغرافیا، اقتصاد، علوم اجتماعی، گردشگری، برنامه‌ریزی و معماری مورد بررسی قرار گرفته است. جدول ۳ برخی از دیدگاه‌ها و نظریه‌های مرتبط را نمایش می‌دهد.

جدول ۳. دیدگاه‌ها و نظریه‌ها در زمینه خانه‌های دوم

شرح	دیدگاه / نظریه	بعد
پدیده خانه دوم و نوع بهره‌گیری موقت از آن، در قالب مهاجرت‌های فصلی و موقت با صفت معکوس آن است.	مهاجرت معکوس	اجتماعی
سبک‌های زندگی جدید، مقوله‌های جدیدی را در بازار مصرف ایجاد می‌کنند که بازتاب نظام اجتماعی سلسله‌مراتبی است. همچنین مصرف راهی برای بیان و اثبات خود و حفظ اقتدار فردی است. افراد با خانه‌های دوم، جایگاه اجتماعی خود را به نمایش می‌گذارند.	سبک زندگی	
افزایش کیفیت دسترسی به مناطق خوش آب و هوا و مهیا شدن بسیاری از امکانات (نظیر آب، برق، گاز و انواع ارتباطات) در این مناطق، دلیلی بر تهیه یا ساخت خانه‌ای برای اقامت‌های گاه به گاه تفریحی خانوارها شده است. در واقع آسایش و آرامش زندگی و سکونت در این مناطق با فراهم شدن بسیاری از امکانات توجیه اقتصادی دارد.	مهاجرت	اقتصادی
وجود رانت اقتصادی باعث می‌شود تنها مصرف‌کننده‌ای که حداکثر سود را می‌برد از آن استفاده کند و نه کلیه مصرف‌کنندگان بالقوه. از اینرو، به عنوان یک عامل بازدارنده رشد اقتصادی عمل می‌کند و نیروهای فعال جامعه را از زمینه‌های مولد به زمینه‌های کسب این گونه درآمد می‌کشاند. در نتیجه تولید و درآمد جامعه کاهش می‌یابد. ارزش اضافی ناشی از توسعه شهری و تراکم شهری، با ایجاد نابرابری‌های عمده‌اش در فضا، عامل و در عین حال معلول جدایی اجتماعی است.	بورس بازی زمین	
بورژوازی مستغلات با سوداگری به فضا خصلت «ارزش سوداگری» می‌بخشد، یعنی هر چه بیشتر آن را گران‌تر می‌کند و با بالابردن قیمت زمین و مسکن پس اندازه‌ها و تقدینگی‌ها را به دنبال خود می‌کشد و به تدریج با رانت جویی، مدار مولد را از پا می‌اندازد. از سوی دیگر شرایط، سیاست‌های شهری را در راستای منافع طبقه سرمایه‌دار شکل می‌دهد.	بورژوازی کزکارکرد و اقتصاد سیاسی فضا	

منبع: تنظیم بر اساس اشتری مهرجردی و همکاران، ۱۳۹۵؛ مرات‌نیا، ۱۳۷۹؛ باستیه، ۱۳۸۱؛ اطهاری، ۱۳۸۶؛ ایمانی و رفیعیان، ۱۳۹۵

• آثار خانه دوم

تاکنون آثار خانه‌های دوم در مناطق میزبان از دیدگاه‌های اقتصادی، اجتماعی و محیطی (اعم از طبیعی و مصنوع) تحلیل شده است. تحقیقات اخیر پیرامون اثرسنجی خانه‌های دوم طی دو دیدگاه قابل دسته‌بندی هستند. دیدگاه نخست را می‌توان به عنوان یک رویکرد نئولیبرالی دانست، نظیر مطالعات مولر (1999) و مارجوآرا (2007)، که بر ارتباط بین گردشگری و توسعه شهری، و به ویژه جنبه‌های بالقوه توسعه خانه‌های دوم، از جمله مزایای اقتصادی آن و نقش آن در جوان سازی مناطق روستایی پساتولیدی متمرکز است. دیدگاه دوم بیشتر ماهیتی مارکسیستی دارد و بر نتایج ناخوشایند مرتبط با توسعه خانه دوم به عنوان تجلی انباشت سرمایه، از جمله توسعه نابرابر، جابجایی جوامع محلی، افزایش قیمت ملک و

کمبود مسکن متمرکز است (Gallent et al., 2005; Hoogendoorn and Visser, 2010, 549).
جدول ۴. آثار خانه‌های دوم

آثار	بعد	
	مثبت	منفی
بورس بازی املاک و مستغلات، افزایش هزینه تهیه مسکن، افزایش قیمت کالا و خدمات، تهدیدی برای کشاورزی، عدم توجه اقتصادی خانه‌های دوم مجلل	اشتغال‌زایی، افزایش داد و ستد، بهبود زیرساخت‌ها، تاسیسات و خدمات، افزایش تولید ناخالص داخلی، دگرگونی و تنوع اقتصادی، دریافت عوارض و مالیات	اقتصادی
از بین رفتن پیوستگی جامعه میزبان، افزایش تعارض فرهنگی جوامع میزبان و مهاجر، تشدید مهاجرت روستاییان به شهر، ایجاد اختلاف، کاهش امکان خانه سازی برای روستاییان، افزایش ناهنجاری‌های بیگانه با جامعه محلی، انتقاد عمومی از خالی بودن خانه‌ها در بیشتر ایام سال، قطبی شدن الگوی زیست (بومی و غیربومی)، افزایش تراکم جمعیت و ترافیک	گسترش فرهنگ جامعه میزبان، رواج استفاده از وسایل رفاهی، تضعیف جریان مهاجرت روستاییان به شهر، افزایش آگاهی عمومی در ناحیه، تطبیق دو سیستم متفاوت ارزشی، ایجاد سطح رفاه و کیفیت زندگی مردم جامعه، تسهیل فرایند نوسازی	اجتماعی
تغییر کاربری اراضی زراعی، تسطیح دامنه‌های طبیعی، تغییر چشم اندازه‌ها، احاطه سواحل آبی، تنزل بصری، گسترش کالبدی سکونتگاه، تغییر نوع و سبک معماری	بهبود تاسیسات و تجهیزات، بهبود کیفیت شبکه‌های دسترسی	کالبدی
آلودگی منابع طبیعی، فرسایش، انواع آلودگی صوتی، تغییر در ترکیب مجموعه گیاهان و جانوران، بهره‌وری بالا از محیط‌های ساحلی، دفع پسماندهای انسانی، برهم زدن چشم‌اندازها و مناظر طبیعی	ترویج حساسیت و آگاهی نسبت به محیط‌زیست	محیط زیستی

منبع: تنظیم بر اساس رازقی و همکاران، ۱۳۹۶، ۳۲۷؛ فقیه عبداللهی، ۱۳۹۴؛ Ashby et al., 1975, 329; Hall and Müller, 2004, 19; Hoogendoorn and Visser, 2010, 549; Marjavaara, 2008, 17

• پایداری اجتماعی و اقتصادی

افراد یک جامعه سرمایه‌های اجتماعی را می‌سازند و ذخیره‌هایی از منابع اجتماعی و انسانی هستند. توسعه هم می‌تواند این منابع اجتماعی را ارتقا دهد و هم آن را نابود سازد. پایداری اجتماعی به حفاظت و بهبود رفاه نسل‌های آینده و کنونی بر می‌گردد و اصولی چون عدالت، شمول و تعامل اجتماعی، امنیت، انعطاف‌پذیری، مردم‌سالاری، هم‌بستگی و ارتباط جامعه، و کیفیت زندگی را دربرمی‌گیرد (سلماسی و کریمی فرد، ۱۳۹۴، ۲۴۷). مهمترین شاخص‌های پایداری اجتماعی در محیط‌های شهری از نظر چان و لی (2007) امکانات رفاهی مطلوب، تسهیل فعالیت‌های زندگی روزانه، حفاظت از منابع طبیعی، شکل توسعه، آفرینش محیط زندگی هماهنگ، در دسترس بودن فضاهای باز و از نظر دمپسی و همکاران (2011) حس غرور و تعلق، ثبات سکونت، تعاملات اجتماعی، مشارکت گروه‌های اجتماعی، امنیت، کیفیت‌های محیطی، استفاده از تسهیلات محلی و در قلمرو عمومی جذاب، دسترسی پذیری، مسکن خوب، کیفیت مطلوب محیط محلی، همسایگی پیاده مدار، مورد بررسی قرار گرفته‌اند (دانشپور و همکاران، ۱۳۹۳).

پایداری نظام اقتصادی، به معنی تقویت مبانی اقتصاد و دستیابی به امنیت اقتصادی از نظر دسترسی به معیشت پایدار، در امور مستمر و باثبات، اشتغال سودمند و منابع مالی قابل اتکا و در نهایت، فناوری

مقتضی و همساز با محیط با بهره برداری از منابع انسانی است. موقعیتی را از نظر اقتصادی پایدار گویند که در آن، مطلوبیت جامعه در طول زمان کاهش نیابد؛ مدیریت منابع طبیعی به گونه‌ای باشد که فرصت‌های تولید و رشد اقتصادی همچنان برای آینده پایدار باقی بماند؛ در جریان رشد و توسعه اقتصادی، ذخایر سرمایه طبیعی کاهش نیابد؛ و مدیریت منابع طبیعی به گونه‌ای باشد که عملکرد منابع به کار رفته کاهش نیابد (قدیری معصوم و همکاران، ۱۳۸۹، ۱۰). پایداری اقتصادی به نوبه خود مستلزم وجود پایداری اجتماعی است. چرا که رفاه فردی از رفاه جامعه جدا نبوده و وجود انسجام اجتماعی، همدلی، بردباری منجر به ایجاد فضایی می‌شود که افراد احساس مسئولیت بیشتری نموده و باور می‌کنند که توزیع عادلانه‌تر منابع در بقای بلندمدت جامعه نقشی اساسی دارد (افراخته و همکاران، ۱۳۹۴، ۹۷). در انتخاب و استفاده از شاخص‌ها به منظور سنجش اثرگذاری خانه‌های دوم در ارتباط با مولفه‌های پایداری، دو شرط قابلیت شاخص در تمایز خانه‌های دوم از دائمی و همچنین امکان دستیابی به اطلاعات تاثیرگذار بوده است. از اینرو شاخص‌های این مقاله مطابق جدول شماره ۵ تنظیم شده‌اند:

جدول ۵. متغیرها، مولفه‌ها و شاخص‌ها

شاخص	معیار	متغیرها
سهام خانه‌های دوم از کل واحدهای مسکونی شهر	سهام خانه‌های دوم	خانه‌های دوم
حس تعلق	انسجام اجتماعی	مشارکت
تعامل اجتماعی		
شرکت در فعالیت‌های فرهنگی یا مذهبی	مشارکت اجتماعی	مشارکت
شرکت در فعالیت‌های محلی		
واحدهای خالی (بالاخص در فصول کم مراجعه)	امنیت اجتماعی	امنیت
امنیت در ادراک و احساس عموم		
اعتماد فردی	اعتماد اجتماعی	امنیت
اعتماد مدنی		
احساس نابرابری اجتماعی	کیفیت زندگی	اجتماعی
رضایت از خدمات		
حفظ هویت و غرور محلی		
اشتغالزایی	رفاه اقتصادی	اقتصادی
درآمدزایی		
کاهش نوسان در فصول کم مراجعه		
تغییرات موجودی مسکن		
افزایش هزینه کالاها و خدمات محلی		
رشد صنعت ساخت و ساز	رشد اقتصادی	اقتصادی
رشد صنعت خدمات		
جایگزینی صنعت هتل داری موجود		

منبع: تنظیم براساس عنابستانی و همکاران، ۱۳۹۱؛ نسترن و همکاران، ۱۳۹۲؛ حسینیان، ۱۳۹۲؛ دانشپور و همکاران ۱۳۹۳؛ واعظ زاده و همکاران، ۱۳۹۴؛ احمدیان و عنبری، ۱۳۹۵؛ Zehrer et al., 2008

روش‌شناسی تحقیق

در این مقاله پس از مروری بر مبانی و دیدگاه‌های نظری مرتبط با موضوع، شاخص‌هایی متناسب با شرایط و امکانات تحقیق جهت ارزیابی وضعیت اثرات خانه‌های دوم در تحقق پایداری شهرها، تدوین گردیده و بر این اساس، فرضیه‌های زیر مطرح شده‌اند:

۱. وجود خانه‌های دوم در شهرهای ساحلی مازندران بر مشارکت، امنیت و کیفیت زندگی به عنوان مولفه‌های پایداری اجتماعی اثر منفی دارد.
۲. وجود خانه‌های دوم در شهرهای ساحلی مازندران بر رفاه اقتصادی و رشد اقتصادی به عنوان مولفه‌های پایداری اقتصادی اثر مثبت دارد.

بدین منظور داده‌های مربوط به شاخص «نسبت خانه‌های دوم» با استفاده از اسناد منتشره مرکز آمار ایران و داده‌های مولفه‌های پایداری اجتماعی و اقتصادی از طریق «پرسشنامه شهروندان» جمع‌آوری شد که در تمامی سوالات آن به صورت مستقیم اثر وجود خانه‌های دوم بر شاخص‌های مدنظر در قالب طیف لیکرت ۵ گزینه‌ای مورد سوال قرار گرفته بود. پس از کمی‌سازی پاسخ‌های به دست آمده هر سوال، با تلفیق میانگین امتیازهای به دست آمده برای مجموعه سوالات مربوط به هر مولفه، امتیازات به تفکیک هر سه شهر مورد مطالعه محاسبه شده است (جدول شماره ۹). در مرحله تجزیه و تحلیل یافته‌ها، از روش آماری تی‌تک نمونه‌ای به منظور سنجش معناداری میانگین امتیازهای به دست آمده در خصوص اثرگذاری خانه‌های دوم بر مولفه‌ها در مجموع سه شهر، و همچنین از آزمون ضریب همبستگی اسپیرمن به منظور بررسی وضعیت همسو بودن تغییرات شاخص «سهم خانه‌های دوم» با هر یک از مولفه‌های پایداری اجتماعی و اقتصادی به تفکیک شهرهای مورد بررسی، در محیط نرم‌افزار SPSS21 استفاده شده است.

به منظور تامین امکان تعمیم نتایج، با توجه به اینکه سه شهر بابلسر، چالوس و نور به عنوان محدوده مکانی این مقاله بر اساس معیارهای استقرار خانه‌های دوم به صورت انبوه و قابل ملاحظه، قراردادن در رده شهرهای متوسط و بزرگ نوار ساحلی استان، توزیع مناسب جغرافیایی سه شهر در طول نوار ساحلی استان، تنوع فعالیت‌های اقتصادی و منابع درآمدی انتخاب و بررسی شده‌اند. جامعه آماری را خانوارهای بومی ساکن این سه شهر تشکیل می‌دهند. مطابق سرشماری سال ۱۳۹۵ در شهر بابلسر ۱۹۵۷۶ خانوار، در شهر چالوس ۲۲۱۶۶ خانوار، در شهر نور ۸۵۹۷ خانوار و مجموعاً ۵۰۳۳۹ خانوار ساکن هستند. در ادامه حجم نمونه آماری نیز بر اساس فرمول کوکران با انحراف معیار ۱/۹۶، دقت احتمالی ۵ درصد و احتمال خطای نمونه‌گیری ۵ درصد، به تعداد ۳۸۱ نفر محاسبه گردید که این تعداد متناسب با جمعیت شهرها و بر اساس نمونه‌گیری تصادفی افراد بومی به تعداد ۱۴۸ پرسشنامه در بابلسر، ۱۶۸ عدد در چالوس و ۶۵ عدد در نور تکمیل شده است.

در این مقاله پایداری اجتماعی توسط متغیرهای «مشارکت»، «امنیت» و «کیفیت زندگی» در قالب ۴۲ سوال و پایداری اقتصادی توسط متغیرهای «رفاه اقتصادی» و «رشد اقتصادی» در قالب ۱۷ سوال سنجیده شد. سنجش روایی محتوایی با دریافت نظرات استادان و متخصصان و پایایی ابزار تحقیق مطابق جدول ۶ با استفاده از آلفای کرونباخ انجام گرفت.

جدول ۶. پایایی ابزار تحقیق

متغیرها	تعداد سوالات	ضریب آلفای کرونباخ	بعد
مشارکت	۱۲	۰٫۷۴	اجتماعی
امنیت	۱۰	۰٫۶۳	
کیفیت زندگی	۱۴	۰٫۷۵	
رفاه اقتصادی	۱۰	۰٫۶۲	اقتصادی
رشد اقتصادی	۷	۰٫۶۷	

شناخت محدوده مطالعاتی

سه شهر بابلسر، چالوس و نور از استان مازندران که در نوار ساحلی دریای خزر و موقعیت ممتاز گردشگری برای گسترش اقامتگاه‌های موقت و خانه‌های دوم قرار گرفته‌اند، به عنوان محدوده مکانی این مقاله بررسی شدند (شکل ۱).



شکل ۱. موقعیت شهرهای مطالعه شده در سطح استان مازندران

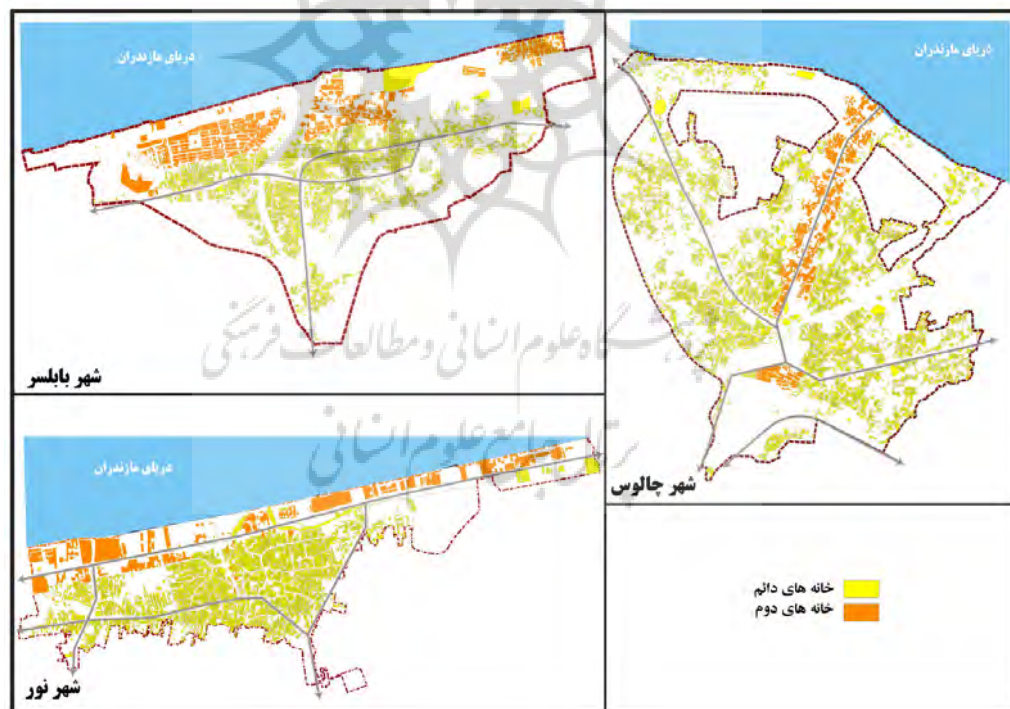
در دو دهه اخیر با توجه به میزان بالای تقاضا برای داشتن خانه دوم در بابلسر، فعالان بخش ساختمان، سرمایه‌گذاری‌های عظیمی در این بخش انجام داده‌اند، به صورتیکه چندین برج مسکونی در حاشیه دریای کاسپین احداث شده و چندین برج نیز در حال احداث هستند. وجود دانشگاه مازندران و مراکز علمی مختلف در افزایش خانه‌های دوم نقش به‌سزایی داشته‌اند (رازقی و همکاران، ۱۳۹۶). تجمع انبوه خانه‌های دوم با سبک معماری مجلل، لوکس و متفاوت از زمینه در محلات مجاور مشرف به دریا، منجر به شکل‌گیری بافتی کاملاً متمایز و متفاوت از سایر محلات و نوعی دوقطبی شدن شهر شده است. شهر چالوس به عنوان یکی از اصلی‌ترین ورودی‌های منطقه شمال همواره مورد توجه خیل عظیم گردشگران به خصوص اهالی پایتخت بوده است. در حوزه نفوذ شهر چالوس، اصلی‌ترین کانون و جذاب‌ترین مکان برای تهیه خانه دوم مهاجران، منطقه نمک آبرود است اما در محدوده شهر، خانه‌های دوم بیشتر از آنکه بافت و محدوده جداگانه‌ای داشته باشند، در سطح شهر توزیع شده‌اند. محدوده خیابان رادیو دریا و محوطه کاخ محل تجمع خانه‌های دوم است. شهر نور به دلیل قرارگیری در مسیر اصلی شرق به غرب کشور و نیز موقعیت مناسب گردشگری و همجواری با دو

قطب مهم گردشگری یعنی دریا و پارک جنگلی در دو دهه اخیر بسیار مورد توجه گردشگران برای ساخت و ساز خانه‌های موقت و دوم قرار گرفته است. بیشتر خانه‌های دوم به جهت برخورداری از کریدور بصری به دریا در نواحی مجاور ساحل و بخشی دیگر نیز در سایر نواحی شهر پخش شده‌اند. در این شهر استقرار خانه‌های دوم در سوی دیگری از خیابان اصلی شهر منجر به جدا شدن آنان از بافت و محلات شهر شده است. محدوده خیابان اصلی شهر نور (خیابان امام خمینی) به دلیل مجاورت با دریا، اصلی‌ترین کانون استقرار و تجمع خانه‌های دوم در این شهر است.

به منظور برآورد نسبت خانه‌های دوم به کل واحدهای مسکونی هر شهر از نتایج سرشماری ۱۳۹۵ استفاده گردید که در جدول ۷ قابل ملاحظه است.

جدول ۷. وضعیت خانه‌های دوم در شهرهای مطالعه شده بر اساس سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۹۵

نام شهر	تعداد کل واحدهای مسکونی	تعداد خانه‌های دوم	نسبت خانه‌های دوم به کل واحدهای مسکونی (درصد)
بابلسر	۱۹۰۷۱	۷۵۷۲	۳۹٫۷۰
چالوس	۲۱۱۳۷	۳۴۱۲	۱۶٫۱۴
نور	۸۴۲۹	۲۶۷۱	۳۱٫۶۹



شکل ۲. برداشت میدانی از محدوده تجمع خانه‌های دوم در شهرهای بابلسر، چالوس و نور

یافته‌ها و نتیجه‌گیری

برای تحلیل داده‌های احصاء شده از پرسشنامه و انتخاب نوع آزمون‌های مربوط، ابتدا باید وضعیت نرمال بودن متغیرها بررسی گردد، تا بتوان از آزمون‌های مناسب استفاده شود. در سنجش نرمال بودن توزیع، مطابق جدول شماره ۸ مقدار چولگی و کشیدگی مشاهده شده برای همه متغیرها در بازه (۲، -۲) قرار دارد و متغیرها رویه و توزیع مناسبی دارند.

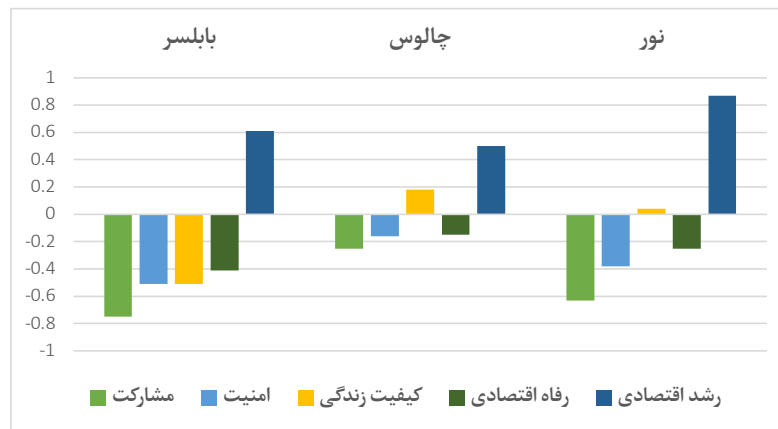
جدول ۸. بررسی وضعیت چولگی و کشیدگی داده‌ها

کشیدگی	چولگی	متغیرها	بعد
-۰٫۵۲۹	-۰٫۱۰۵	مشارکت	پایداری اجتماعی
-۰٫۴۷۷	۰٫۱۶۶	امنیت	
۰٫۰۶۴	-۰٫۳۴۴	کیفیت زندگی	
-۰٫۱۲۴	-۰٫۰۱۶	رفاه اقتصادی	پایداری اقتصادی
-۰٫۴۲۱	-۰٫۳۴۹	رشد اقتصادی	

در پژوهش حاضر داده‌های مربوط به مولفه‌های پایداری اجتماعی و اقتصادی از طریق «پرسشنامه شهروندان» در قالب طیف لیکرت ۵ گزینه‌ای گردآوری شده‌اند. بر این اساس به منظور کمی‌سازی پاسخ‌ها، به هر گزینه امتیازی اختصاص یافته (بسیار کم=۲-، کم=۱-، متوسط=۰، زیاد=۱، بسیار زیاد=۲) و برای هر سوال میانگین امتیازها به تفکیک هر شهر محاسبه شده و در ادامه امتیاز هر یک از مولفه‌ها، از میانگین امتیازهای کلیه سوالات مربوطه به دست آمده است. همانطور که در جدول ۹ و شکل ۳ ملاحظه می‌گردد، غالب پاسخ‌های ارائه شده در خصوص گویه‌های سنجش متغیرهای پایداری اجتماعی میانگینی پایین‌تر از حد میانه را کسب نموده‌اند و با توجه به نوع سوالات مطرح شده در پرسشنامه (که در تمامی سوالات به صورت مستقیم اثر وجود خانه‌های دوم بر شاخص‌های پایداری مورد سوال قرار گرفته بود)، به معنای اثر منفی وجود خانه‌های دوم بر این متغیر است. اما متغیرهای پایداری اقتصادی از این حیث، متفاوت بوده و یکی از متغیرها امتیازی بالاتر از حد میانه و دیگری امتیازی کمتر از این مقدار را به دست آورده است. به منظور سنجش معناداری این موضوع، در ادامه از آزمون تی استفاده شده است.

جدول ۹. میانگین نتایج کمی سازی شده دیدگاه‌های پاسخگویان به تفکیک هر یک از مولفه‌های تحقیق و شهرهای مورد مطالعه

شهرها	شاخص	معیار	متغیر	بعد
	حس تعلق	انجام اجتماعی	مشارکت	اجتماعی
	تعامل اجتماعی			
	انجام اجتماعی			
	شرکت در فعالیتهای فرهنگی یا مذهبی	مشارکت اجتماعی		
	شرکت در فعالیتهای محلی			
	مشارکت اجتماعی			
	مشارکت			
	واحدهای خالی (بالاخص در فصول کم مراجعه)	امنیت اجتماعی	امنیت	
	امنیت در ادراک و احساس عموم			
	امنیت اجتماعی			
	اعتماد فردی	اعتماد اجتماعی		
	اعتماد مدنی			
	اعتماد اجتماعی			
	امنیت			
	احساس نابرابری اجتماعی	کیفیت زندگی		
	رضایت از خدمات			
	حفظ هویت و غرور محلی			
	کیفیت زندگی			
	اشتغالزایی	رفاه اقتصادی		
	درآمدزایی			
	کاهش نوسان در فصول کم مراجعه			
	تغییرات موجودی مسکن			
	افزایش هزینه کالاها و خدمات محلی			
	رفاه اقتصادی			
	رشد صنعت ساخت و ساز	رشد اقتصادی		
	رشد صنعت خدمات			
	جایگزینی صنعت هتل‌داری موجود			
	رشد اقتصادی			



شکل ۳. وضعیت متغیرهای پایداری اجتماعی و اقتصادی به تفکیک شهرهای مطالعه شده

با توجه به نرمال بودن توزیع داده‌ها، به منظور سنجش معناداری اختلاف میانگین پاسخ‌های به دست آمده در مجموع سه شهر با عدد صفر (حد وسط در طیف لیکرت) از آزمون تی استفاده شده است، مطابق جدول ۱۰، با عنایت به اعداد ضرائب معناداری هر ۵ متغیر که کمتر از ۰/۰۵ بوده، نتایج حاکی از آن است که در کلیه مولفه‌ها توافق معناداری در بین پاسخگویان وجود دارد و بدین ترتیب اثر خانه‌های دوم در زمینه مشارکت و امنیت، منفی و از نظر پاسخگویان کیفیت زندگی در این شهرها کاهش یافته است. همچنین این تاثیر به صورت معناداری در زمینه رفاه اقتصادی منفی و در مورد رشد اقتصادی مثبت است.

جدول ۱۰. آزمون تی تک نمونه‌ای برای مقایسه میانگین نتایج اثرات خانه‌های دوم بر مولفه‌های پایداری اجتماعی و اقتصادی با عدد صفر

فاصله اطمینان ۹۵٪		اختلاف از میانگین	سطح معناداری دو دامنه‌ای (Sig.)	درجه آزادی	مقدار t	متغیرها	بعد
کران بالا	کران پایین						
-۰/۴۴۳	-۰/۵۶۰	-۰/۵۰۱	۰/۰۰۰	۳۸۰	-۸۲۸/۱۶	مشارکت	اجتماعی
-۰/۲۷۹	-۰/۳۸۵	-۰/۳۳۲	۰/۰۰۰	۳۸۰	-۱۲/۳۴۸	امنیت	
-۰/۲۱۹	-۰/۳۱۸	-۰/۲۶۸	۰/۰۰۰	۳۸۰	-۱۰/۷۲۵	کیفیت زندگی	
-۰/۲۲۳	-۰/۳۱۵	-۰/۲۶۹	۰/۰۰۰	۳۸۰	-۱۱/۵۰۳	رفاه اقتصادی	اقتصادی
۰/۶۶۲	۰/۵۴۷	۰/۶۰۴	۰/۰۰۰	۳۸۰	۲۰/۷۴۴	رشد اقتصادی	

در ادامه با توجه به شرایط متفاوت شهرهای مورد مطالعه در شاخص «سهم خانه‌های دوم»، به منظور بررسی وضعیت همسو بودن تغییرات این شاخص با هریک از مولفه‌های پایداری اجتماعی و اقتصادی به تفکیک شهرهای مورد بررسی از آزمون ضریب همبستگی اسپیرمن استفاده شده است. همانطور که در جدول ۱۱ قابل مشاهده است، با توجه به ضریب معناداری محاسبه شده که عددی کمتر از ۰/۰۵ بوده، نتیجه آزمون نشان می‌دهد تغییرات شاخص «سهم خانه‌های دوم» به صورت معناداری با مولفه‌های مشارکت، امنیت، کیفیت زندگی و رفاه اقتصادی در شهرهای مورد مطالعه ارتباطی معکوس دارد. بدین معنی که با افزایش

سهام خانه‌های دوم در شهرها، نرخ مولفه‌های مذکور کاهش یافته و با فرضیه مقاله همخوانی نشان می‌دهد. همچنین با توجه به اینکه آزمون مولفه رشد اقتصادی نیز دارای سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ بوده، در محدوده مورد مطالعه، رابطه مثبت و معناداری با سهم خانه‌های دوم داشته است.

جدول ۱۱. نتایج همبستگی بین وجود خانه‌های دوم و مولفه‌های پایداری اجتماعی و اقتصادی

نسبت خانه‌های دوم			شاخص آماری	
تعداد	سطح معناداری (sig)	ضریب همبستگی	بعد (متغیرها)	
۳۸۱	۰/۰۰۰	-۰/۳۷۱	مشارکت	اجتماعی
۳۸۱	۰/۰۰۰	-۰/۳۰۲	امنیت	
۳۸۱	۰/۰۰۰	-۰/۲۸۹	کیفیت زندگی	
۳۸۱	۰/۰۰۰	-۰/۲۳۴	رفاه اقتصادی	اقتصادی
۳۸۱	۰/۰۴۲	۰/۱۰۴	رشد اقتصادی	

نتایج حاصل از بررسی فرضیه‌ها بدین شرح است:

۱) **اثرات خانه‌های دوم بر پایداری اجتماعی:** یافته‌ها نشان داد با بالا بودن نسبت خانه‌های دوم در شهرها، مشارکت کاهش می‌یابد. تنها مطالعه‌ای که پیشتر در این مورد صورت گرفته است نتایج تحقیق خوش‌چهره (۱۳۹۲) است که ارتباط معنادار میان خانه‌های دوم و مشارکت را بررسی کرده و با نتیجه حاصل شده از آزمون فرضیه حاضر همخوانی دارد. همچنین نتایج بررسی تاثیر خانه‌های دوم بر امنیت نشان داد که با بالا بودن نسبت خانه‌های دوم در شهرها، میزان امنیت کاهش می‌یابد. نتیجه حاصل از آزمون این فرضیه با یافته‌های پژوهش زهره و همکاران (۲۰۰۸)، رازقی و همکاران (۱۳۹۶) و فقیه عبداللهی (۱۳۹۴) همخوانی دارد. اما در تحقیق خوش‌چهره (۱۳۹۲) با توجه به شرایط محدود مورد بررسی، ارتباط معناداری بین این دو متغیر شناسایی نشد. نتایج آزمون در خصوص تاثیر خانه‌های دوم بر کیفیت زندگی، نشان می‌دهد رشد خانه‌های دوم بر کیفیت زندگی تاثیرگذار است و با بالا رفتن نسبت خانه‌های دوم در شهرها، کیفیت زندگی کاهش می‌یابد. نتیجه حاصل از آزمون این فرضیه با یافته‌های پژوهش علیپور و همکاران (۲۰۱۷) و زهره و همکاران (۲۰۰۸) همخوانی دارد. رازقی و همکاران (۱۳۹۶) در بابل‌سر نیز به افزایش اختلاف طبقاتی اشاره کرده‌اند. اما در تحقیقات رضوانی و همکاران (۱۳۹۱) و رحمانی و خدادادی (۱۳۹۱) افزایش خانه‌های دوم با افزایش کیفیت زندگی در محدوده مورد بررسی همراه بوده است.

بدین ترتیب بررسی این فرضیه نشان داد که خانه‌های دوم بر هر سه متغیر «مشارکت»، «امنیت» و «کیفیت زندگی»، اثر معنادار و منفی دارد، به طوریکه با بالا بودن نسبت خانه‌های دوم در شهرها، سطح پایداری اجتماعی کاهش می‌یابد. با توجه به یافته‌های تحقیق، در شهرهایی مثل بابل‌سر که میل به فعالیت بورژوازی در این شهرها بیشتر است، شمار خانه‌های دوم نسبت به کل شهر مقدار قابل توجهی است که بخش و بافت جداگانه‌ای را با تجمع خود شکل داده‌اند. می‌توان گفت که نتایج این مقاله با ادعاهای مطرح شده از سوی دیدگاه‌های «بورژوازی‌کژکارکرد» و «اقتصاد سیاسی فضا» همسو و هماهنگ هستند.

شهروندان بومی با این بافت‌های جدید غریبه‌اند، زیرا با جایگزینی بافتی متشکل از معماری متفاوت با هویت بافت‌های قدیم روبرو شده‌اند. این بورژوازی، آسمان، زمین، فضای سبز و ساحل را از دسترس عموم شهروندان

خارج ساخته و جای همه این‌ها ساختمان‌هایی برای استفاده خانه دومی نشانده است. در واقع در این شهرها، سیاست‌های شهری در راستای منافع طبقه سرمایه‌دار شکل می‌گیرد و بورژوازی مستغلات از طریق محیط مصنوع به کل جامعه دست‌اندازی می‌کند.

از میان تحقیقات گذشته تنها پژوهش زهر و همکاران (2008) به بررسی ارتباط میان خانه‌های دوم و پایداری اجتماعی پرداخته است که نتایج آن نیز با نتیجه حاصل شده از آزمون این فرضیه همخوانی دارد. اما در سایر تحقیقات عمدتاً به افزایش ناهنجاری‌ها و پیامدهای منفی اجتماعی اشاره شده است. در یک جمع‌بندی می‌توان گفت، خانه‌های دوم بر پایداری اجتماعی شهرهای مورد مطالعه اثر و ارتباط معنادار و منفی دارد؛ به طوریکه با افزایش خانه‌های دوم در این شهرها، سطح پایداری اجتماعی کاهش می‌یابد.

۲) اثرات خانه‌های دوم بر پایداری اقتصادی: بررسی اثرات خانه‌های دوم بر پایداری اقتصادی نیز یکی دیگر از اهداف اصلی این مقاله بود. تحقیقات گذشته نشان می‌دهد به طور کلی تأثیر اقتصادی خانه‌های دوم به ویژگی‌های یک محل و به ویژه نوع خانه‌هایی که به عنوان خانه‌های دوم استفاده می‌شود و همچنین نحوه استفاده آنها بستگی دارد. از این رو، سعی شد اثر خانه‌های دوم (به عنوان متغیر مستقل) بر پایداری اقتصادی و مولفه‌های آن (به عنوان متغیر وابسته) ذیل فرضیه دوم بررسی شود. در ادامه نتیجه بررسی این فرضیه با سایر مطالعات و پژوهش‌های مشابه مقایسه شده است.

در بخش اول این فرضیه، تأثیر متغیر خانه‌های دوم بر رفاه اقتصادی و ارتباط بین آنها مورد بررسی قرار گرفت. نتایج آزمون، نشان می‌دهد هر چه نسبت خانه‌های دوم در شهرها بیشتر شود، میزان رفاه اقتصادی کاهش می‌یابد. پیش از این، مطالعه‌ای در خصوص ارتباط خانه‌های دوم و مفهوم رفاه اقتصادی انجام نشده اما در تحقیقات رازقی و همکاران (۱۳۹۶)، خوش‌چهره (۱۳۹۲)، حسینیان (۱۳۹۲) و پژوهش زهر و همکاران (۲۰۰۸) به طور مشابه به اشتغالزایی، افزایش درآمد ساکنان و البته افزایش بهای اراضی، کالا و خدمات (ذیل مولفه رفاه اقتصادی) اشاره شده بود.

در بخش دوم این فرضیه، اثر متغیر خانه‌های دوم بر رشد اقتصادی و ارتباط بین آنها مورد بررسی قرار گرفت. با اشاره به نتایج آزمون، ارتباط مثبت و معناداری بین خانه‌های دوم و رشد اقتصادی وجود دارد. در این مورد نیز، در تحقیقات هوگندورن و وایزر (2010)، دادورخانی و محمدزاده (۱۳۹۲)، رحمانی و خدادادی (۱۳۹۱) و زهر و همکاران (2008) به طور مشابه به تأثیر قابل توجه اقتصادی خانه دوم و فعالیت‌های پیرامون آن در جذب سرمایه، توان سرمایه‌گذاری، تنوع اقتصاد و گسترش فعالیت‌های جدید (ذیل مولفه رشد اقتصادی) اشاره شده بود.

یافته‌های تحقیق در حوزه پایداری اقتصادی در مورد شرایطی شبیه شهر بابلسر که خانه‌های دوم با تعداد قابل توجه خود، بخش جداگانه‌ای را تشکیل داده‌اند، حاکی از آن است که آثار منفی اقتصادی خانه‌های دوم، بیش از آثار مثبت آن است. همانطور که از دیدگاه‌های «بورژوازی کژکارکرد» و «اقتصاد سیاسی فضا» استنباط می‌شود، مزیت‌های توجیه‌کننده بخش ساختمان در این منطقه موجب شده بورژوازی مستغلات به تولید و عرضه «ارزش سوداگری» بپردازد. اکثر واحدهای مسکونی تولید شده لوکس هستند و از این رو اکثر مردم توان پرداخت اجاره و شارژ آن را ندارند و این واحدها نقشی در تعادل بازار ندارند. گرچه ضروری است، مسکن ارزان، با کیفیت و درخور طبقات متوسط ساخته شود تا در خدمت جامعه باشد. در اینچنین شهرها چنانچه عواید حاصل از رانت، عادلانه توزیع نشود به عنوان مانعی بر سر راه توسعه اقتصادی شهرها عمل خواهد کرد. اما در سایر شهرها که فعالیت‌های ساختمانی (با هدف استفاده خانه دوم) در آنها کمتر است، پایداری اقتصادی سطح و وضعیت بهتری دارد.

پیش از این در تحقیقات تاج‌الدینی چالستری (۱۳۹۱)، فیروزنیا و همکاران (۱۳۹۰)، مهدوی حاجیلویی و همکاران (۱۳۸۷) و زهر و همکاران (2008) به پیامدهای نامطلوب و افول شاخص‌های اقتصادی اشاره شده

بود. علیپور و همکاران (2017) رشد گردشگری خانه‌های دوم در منطقه خزری ایران را مبتنی بر رویکرد توسعه سیاست اقتصاد آزاد می‌داند که در آن سیاست و برنامه‌ریزی شفاف ناچیزی وجود دارد و خط سیر فعلی توسعه خانه‌های دوم به توفیق پایداری اقتصادی منطقه آسیب می‌رساند.

آنچه از یافته‌های این مقاله و مطالعات گذشته استنباط می‌شود، این است که در سکونتگاه‌هایی (روستا یا شهر) که فاقد خانه‌های دوم هستند یا تعداد آنان نسبت به کل واحدهای مسکونی آن سکونتگاه محدود است، احتمال پیامدهای مثبت شکل‌گیری خانه‌های دوم بیشتر از احتمال پیامدهای منفی آن است. اما در سکونتگاه‌هایی که تعداد خانه‌های دوم نسبت به کل واحدهای مسکونی قابل توجه است، احتمال پیامدهای منفی خانه‌های دوم بیشتر از احتمال پیامدهای مثبت آن است. در واقع به نظر می‌رسد، برای تحقق بالاترین سطح پیامدهای مثبت و کنترل پیامدهای منفی خانه‌های دوم، قدر و سهم مشخصی برای تعداد خانه‌های دوم در سکونتگاه‌ها وجود دارد. کما اینکه در حال حاضر نمونه‌های زیادی در دنیا وجود دارد که در قالب ضوابط و مقررات، برای تعداد خانه‌های دوم در هر سکونتگاه قدر و سهم مشخصی تعیین کرده‌اند. در واقع از آنجا که خانه‌های دوم فراغتی، در پی استقرار در مناطق بهره‌مند و بعضاً بکر هستند، کنترل و برنامه‌ریزی برای این پدیده بسیار سیال و پویا به منظور حفظ میراث و دارایی‌های طبیعی لازم و ضروری است.

فهرست منابع

- احمدیان، محمدعلی؛ و عنبری، سیدحسین (۱۳۹۵). بررسی و تحلیل اثرات وقف در پایداری اقتصادی شهر مشهد. ماهنامه علوم انسانی اسلامی، ۱(۱۴)، ۳۶۴-۳۵۴.
- اشتری مهرجردی، اباذر؛ میرزایی، حسین؛ فیروزآبادی، سید احمد؛ و ایمانی جاجرمی، حسین (۱۳۹۵). بررسی جامعه شناختی خانه‌های دوم در ایران و بررسی پیامدهای آن؛ مطالعه موردی شهرستان فراهان. نشریه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۷(۲۸)، ۷۵-۴۷.
- اطهاری، کمال (۱۳۸۶). بورژوازی مستغلات: مدار نامولد سرمایه. نشریه چشم انداز ایران، ۴۷، ۴۲-۳۸.
- افراخته، حسن؛ ریاحی، وحید؛ و جوان، فرهاد (۱۳۹۴). پایداری اقتصادی سکونتگاه‌های روستایی شهرستان رضوانشهر. نشریه جغرافیا، ۱۳(۴۶)، ۹۳-۱۱۷.
- ایمانی شاملو، جواد و رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۵). قدرت و بازتعریف نظریه برنامه‌ریزی شهری با تأکید بر دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا. مجله راهبرد، ۸۰، ۳۱۹-۲۸۷.
- باستیه، ژان (۱۳۸۱). شهر. (مترجم: علی اشرفی). تهران: انتشارات دانشگاه هنر.
- تاج‌الدینی چالستری، مریم (۱۳۹۱). نقش گردشگری خانه‌های دوم در ارتقاء و پایداری شاخص‌های توسعه اجتماعی-اقتصادی، محیط زیستی و کالبدی نواحی روستایی بخش سامان شهرستان شهرکرد. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه سیستان و بلوچستان.
- حسینیان، زهرا (۱۳۹۲). مطالعه اثرات خانه‌های دوم در ابعاد اقتصادی و محیط زیستی در منطقه چلاو شهرستان آمل. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه مازندران.
- خوش چهره، محمدجواد (۱۳۹۲). بررسی پیامدهای اجتماعی و اقتصادی خانه‌های دوم بر نواحی روستایی شهرستان بینالود. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد.
- دادور خانی، فضیله؛ محمدزاده، فاطمه؛ (۱۳۹۲). سنجش پیامدهای گردشگری خانه‌های دوم بر محیط زیست مناطق روستایی مطالعه موردی روستاهای بیلاقی بخش بندپی شرقی شهرستان بابل. نشریه جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۲۰، ۱۰۹-۱۳۲.
- دانشپور، سیدعبدالهادی؛ شیعه، اسماعیل؛ و روستا، مریم (۱۳۹۳). تدوین مدل ساختاری عوامل مکانی موثر بر ارتقاء پایداری اجتماعی در بافت‌های فرسوده شهری به کمک تحلیل عامل و تحلیل مسیر. مدیریت شهری، ۱۳(۳۵)، ۱۳۳-۱۴۲.
- رازقی، نادر؛ عباسی کلان، هادی؛ و محجوبی دریاکناری، محبوبه (۱۳۹۶). خانه‌های دوم: تحلیل کیفی شکل‌گیری و کارکرد خانه‌های دوم در شهر بابل، دومین همایش ملی توسعه پایدار فضایی در سواحل دریای خزر، بابل، دانشگاه مازندران، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی.
- رحمانی، بیژن؛ و خدادادی، پروین (۱۳۹۱). ارزیابی پیامدهای گسترش خانه‌های دوم گردشگری بر ساختار روستاها

- (مطالعه موردی: روستاهای ییلاقی جواهرده رامسر). جغرافیای فضای گردشگری، ۱(۳)، ۲۱-۴۸.
- رضوانی، محمدرضا؛ بدری، سیدعلی؛ سپهوند، فرخنده؛ و اکبریان رونیزی، سعیدرضا (۱۳۹۱). گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر بهبود کیفیت زندگی ساکنان روستایی. نشریه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۴(۱۳)، ۲۳-۴۰.
 - سلماسی، سحر؛ و کریمی‌فرد، لیلا (۱۳۹۴). تبیین معیارهای طراحی فضاهای فرهنگی با رویکرد پایداری اجتماعی و پویایی فضایی؛ موردپژوهی فرهنگسراهای شهر تهران. مدیریت شهری، ۱۴(۳۹)، ۲۳۵-۲۶۲.
 - عنابستانی، علی‌اکبر؛ بوزرجمهری، خدیجه؛ و صاحبکار، ناهید (۱۳۹۱). پیامدهای اجتماعی و اقتصادی توسعه گردشگری خانه‌های دوم در نواحی روستایی، پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، ۱(۱)، ۹۷-۱۲۳.
 - فقیه عبدالهی، محمدمهدی (۱۳۹۴). خانه‌های دوم و نقش آن بر الگوی گسترش شهری؛ مطالعه موردی شهر کلاردشت. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس.
 - فیروزنیا، قدیر؛ رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا؛ و ولی‌خانی، محبوبه (۱۳۹۰). پیامدهای گسترش ویلاسازی (خانه‌های دوم) در نواحی روستایی: دهستان تاررود شهرستان دماوند. نشریه جغرافیا، ۹(۳۱)، ۱۴۹-۱۷۰.
 - قدیری معصوم، مجتبی؛ ضیانوشین، محمدمهدی؛ و خراسانی، محمدمامین (۱۳۸۹). پایداری اقتصادی و رابطه آن با ویژگی‌های مکانی-فضایی؛ مطالعه موردی روستاهای دهستان کوهین شهرستان کبودراهنگ. فصلنامه روستا و توسعه، ۱۳(۲)، ۱-۲۹.
 - کاویانی، سمیرا (۱۳۹۴). بررسی تاثیر معماری خانه‌های دوم بر توسعه کالبدی سکونتگاه‌های روستایی؛ مطالعه موردی: شهرستان کلاردشت. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد.
 - مرآت‌نیا، منصوره (۱۳۷۹). رانت اقتصادی (بهره مالکانه) در طرح‌های توسعه شهری. مدیریت شهری، ۱(۱)، ۴۰-۴۸.
 - مرکز آمار ایران (۱۳۹۵). نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵.
 - مهدوی حاجیلویی، مسعود؛ قدیری معصوم، مجتبی؛ و سنایی، مهدی (۱۳۸۷). نقش و تأثیر خانه‌های دوم بر ساختار اقتصادی، اجتماعی ناحیه کلاردشت. نشریه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۶۵، ۱۹-۳۱.
 - مهدوی‌نیا، مسلم؛ قلی‌زاده، علی؛ مهدوی‌نیا، جعفر؛ و صلاحی اصفهانی، گیتی (۱۳۹۱). نقش خانه‌های دوم در توسعه گردشگری نواحی روستایی. اولین همایش ملی جغرافیا و گردشگری در هزاره سوم، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف‌آباد.
 - نسترن، مهین؛ قاسمی، وحید؛ و هادیزاده زرگر، صادق (۱۳۹۲). ارزیابی شاخص‌های پایداری اجتماعی با استفاده از فرآیند تحلیل شبکه (ANP). نشریه جامعه‌شناسی کاربردی، ۲۴(۳)، ۱۵۵-۱۷۳.
 - واعظ‌زاده، ساجده؛ نقدی، اسداله؛ و ایاسه، علی (۱۳۹۴). مولفه‌های پایداری اجتماعی در برنامه‌های توسعه ایران. نشریه مطالعات توسعه اجتماعی ایران، ۷(۲)، ۴۵-۵۹.
 - Alipour, H., Olya, H. G., Hassanzadeh, B., & Rezapouraghdam, H. (2017). Second home tourism impact and governance: Evidence from the Caspian Sea region of Iran. *Ocean & Coastal Management*, 136, 165-176.
 - Ashby, P., Birch, G., & Haslett, M. (1975). Second homes in north Wales. *Town Planning Review*, 46(3), 323.
 - Birch, S. J. (1973). *A survey of second homes: their number, character, owners and use*. Doctoral dissertation, Durham University.
 - Chan, E., & Lee, G. K. (2008). Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects. *Social Indicators Research*, 85(2), 243-256.
 - Coppock, J.T. (1977). *Second Homes: Curse or Blessing?* Oxford: Pergamon.
 - Dempsey, N., Bramley, G., Power, S., & Brown, C. (2011). The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable development*, 19(5), 289-300.
 - Gallent, N., Mace, A., & Tewdwr-Jones, M. (2005). *Second Homes. European Perspectives and UK Policies*. Chippenham: Ashgate.
 - Hall, C. M. & Müller D. K. (2004). *Tourism, Mobility and Second Homes between Elite Landscape and Common Ground*. London: Cromwell Press.
 - Hilber, C. A. L. & Schöni, O. (2020) On the economic impacts of constraining second home

investments. *Journal of Urban Economics*, 118(C).

- Hoogendoorn, G. & Visser, G. (2010). The role of second homes in local economic development in five small South African towns. *Development Southern Africa*, 27 (4): 547-562.
- Marcussen, C. (2014). A structured review of second home literature. Paper presented at the *New Perspectives on Second Homes, IGU Commission on the Geography of Tourism*, Stockholm, Sweden.
- Marjavaara, R. (2007). The displacement myth: Second home tourism in the Stockholm Archipelago. *Tourism Geographies*. 9(3), 296-317.
- Marjavaara, R. (2008). *Second home tourism: The root to displacement in Sweden?* (Doctoral dissertation, Kulturgeografi).
- McIntyre, N., Williams, D. & Mchugh, K. (2006). *Multiple dwelling and tourism: Negotiating place, home, and identity*. Wallingford; Cambridge, Mass: CABI Pub.
- Muller, D. (1999). *German second home owners in the Swedish countryside*. Vetenskapliga Bokserien, Umea.
- Newig J. (2000). *Freizeitwohnen: Mobil und stationar*. In Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland: Freizeit und Tourismus (CD-ROM). Heidelberg: Spektrum.
- Paris, C. (2006). Multiple 'homes', dwelling & hyper-mobility & emergent transnational second home ownership. In *ENHR International Conference, Ljubijana, Slovenia*.
- Pitkänen, K., Lehtimäki, J. and Puhakka, R. (2020). How do Rural Second Homes Affect Human Health and Well-being? Review of Potential Impact. *Int J Environ Res Public Health*, 17(18), 6748.
- Roca, Z. (2013). *Second Home Tourism in Europe; Lifestyle Issues and Policy Responses*. New York: Routledge.
- Visser, G. (2003). Visible, yet unknown: Reflections on second-home development in South Africa. *Urban Forum*, 14(4), 379-407.
- Volo, S. (2014). Second home, tourism, *Encyclopedia of Tourism*. Switzerland: Springer International Publishing
- Walters, T. and Duncan, T. (2014). *[Re]positioning second homes within leisure studies*. New York: Routledge.
- Zehrer, A., Siller, H., & Stickdorn, M. (2008). Second homes and sustainable development: a perception analysis of second homes in Kitzbühel, Austria. P. Keller, T. Bieger (Editörler), *Real Estate and Destination Development in Tourism*. Berlin: Erich Schmidt Verlag, 179-192.

COPYRIGHTS

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



نحوه ارجاع به این مقاله
 کاظم زاده مس چی، الباس؛ تولایی، نوین و گودرزی، نصرت‌اله (۱۴۰۲). سنجش اثرات خانه‌های دوم بر پایداری اجتماعی و اقتصادی شهرهای نوار ساحلی استان مازندران: نور، چالوس و بابلسر، نشریه علمی نامه معماری و شهرسازی، ۱۵ (۳۸)، ۱۰۵-۱۲۳.

DOI: 10.30480/AUP.2022.3814.1840

URL: http://aup.journal.art.ac.ir/article_1108.html

Impact Assessment of Second Homes on the Social and Economic Sustainability of Coastal Cities in Mazandaran Province: Nur, Chalus and Babolsar

Elyas Kazemzadeh

M.S. in Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, University of Mazandaran, Babolsar, Iran (Corresponding author)

Novin Tavallaei

Associate Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, University of Mazandaran, Babolsar, Iran

Nosratollah Goudarzi

Lecturer, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, University of Mazandaran, Babolsar, Iran

Abstract

Living closer to nature has emerged as a lifestyle for people who intend to move away from populated and compact urban areas. Residents of populated cities are interested in spending some of their time in second homes in areas with limited noise disturbance and beautiful natural landscapes to escape the urban pollution and unrest, as well as to find places for recreation. The purpose of this study is to identify the impacts of second homes on the social and economic sustainability of the cities in the coastal area of Mazandaran province, including Babolsar, Chalus and Nur. The diverse natural capacities of the northern region in terms of existence of sea, forest, mountains, having a variety of leisure facilities such as water recreation, forestry, mountain climbing, and, the accessibility of northern cities from different part of the country through scenic drives, make these cities more attractive for owning a second home. Following this increasing demand, the abundant constructions of second homes led to significant impacts on spatial and socio-economic dimensions of these cities, including urban sprawl, rising property prices, housing shortages for local people, emerging vacant houses for most of the year, visual degradation of residential patterns as a result of prevailing non-local types of architecture, rapid conversion of agricultural land use to non-productive uses, socio-economic inequalities, and cultural conflicts between local and non-local inhabitants. These were part of the problems which address a specific research question in this article: What is the impact of second homes on the social and economic sustainability of the coastal cities of Mazandaran? Social sustainability refers to the protection and improvement of the well-being of the future and present generations and includes principles such as justice, social inclusion and interactions, security, democracy, social cohesion and communication, and quality of life. Economic sustainability means strengthening the foundations of the economy and achieving economic security in terms of access to sustainable livelihoods, stable conditions of occupations, employment as well as reliable financial resources, and finally, appropriate and environmentally friendly technology with the use of human resources. In this article, the impact of second homes on social sustainability was studied by measuring the variables of "participation", "security" and "quality of life". To measure these impacts on economic sustainability, "economic welfare" and "economic growth" were evaluated. In addition to documentary studies, secondary data analysis and observation, data was mainly collected via systematic questionnaires completed by 381 samples drawn randomly from the population of the selected cities. The findings shows that with the emergence of second homes in these cities, the level of social sustainability decreased significantly; however, economic sustainability was improved in terms of "economic growth" and decreased considering "economic welfare". In conclusion, urban rules and regulations are required to organize the rise in demand for second homes in Mazandaran coastal areas to protect socio-economic sustainability.

Keywords: Second homes, sustainable development, impact assessment, social sustainability, economic sustainability