

Village and Development

Vol.27, No.105, Spring 2024

Research Paper

Second Home Development and Transformation in Rural Areas with the Population Flow from City to Village; Evidence from the Villages of the Alamut Region of Qazvin Province in Iran

R. Kheyroddin¹, S. Momeni², M. Palouj³, S.A. Daneshpour⁴

Received: 23 June, 2023

Accepted: 28 January, 2024

Abstract

Introduction

The gradual transformation and stagnation of the productive function of rural society is one of the main problems of developing societies. With population migration to big cities, villages are gradually abandoned. But in recent decades, this migration flow has not always been from the village to the city, and its reverse form has also become common. The villages of Alamut region of Qazvin province are one of the interesting regions to study in the central Alborz region of Iran. In recent years, this area has attracted population as a result of reverse migration from the city to the village. But this flow of population is usually seasonal and temporary. The population flow from the city to the village has caused the rapid emergence of the second housing phenomenon in the villages of this region. The purpose of this article is to examine the background of the origin and the effects and consequences of the construction of second homes in these villages. At first in this article, the background and theoretical literature related to second homes are studied. Then the factors of the formation of the second housing and its different forms are examined in order to clarify the theoretical background and to study

-
1. Corresponding Author and Associate Professor, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran. (reza_kheyroddin@iust.ac.ir)
 2. MSc of Urbanism, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.
 3. Associate Professor, Agricultural Planning, Economics and Rural Development Research Institute (APERDRI), Tehran, Iran.
 4. Associate Professor, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

DOI: 10.30490/rvt.2024.362677.1534

and evaluate the conditions of the studied area in the context of the theoretical literature. In the following, the characteristics and conditions of the central Alborz villages are introduced as the study area, and their spatial developments are compared through aerial photographs of different time periods to determine the amount of horizontal development and land use changes in these villages. Most of these houses are built as their second home for rest and leisure. In the next step, the factors and consequences of the formation of second houses in the rural community of this region are examined. The consequences and economic, social and environmental effects of the emergence of second homes in the rural communities of Alamut region is the core of the discussion of this article.

Materials and Methods

To understand and analyze the effects and consequences of this phenomenon, the method of semi-structured interviews and field observations to eight villages attracting the population in Alamut region of Qazvin province are used. The findings of this section are mostly descriptive and analytical, which are shown with pictures of the environmental and social conditions of rural residents. The long-term and short-term effects of the process of building second homes in the villages of the region are classified in the table of the internal strengths and weaknesses of the region and the external opportunities and threats of the region.

Results and Discussion

The findings and some results of the study show that although the phenomenon of construction of second buildings has some positive effects on the prosperity of the rural society in the short term, we cannot ignore its extensive negative effects in the long term. If we consider the capacities due to the prosperity of the land and housing market, it should be possible to prevent the destruction of the natural environment of the villages and control economic speculation with the participation of the residents of the villages.

Conclusions

In such context, the population flow from the city to the village could be considered as an opportunity for the development of jobs and activities in the rural community. Considering the realistic approach of regional planning, the process of expansion of second homes in the villages of Alamut Region should be moderated and regulated. So, it could create also the new opportunities in the other sectors of activity as a reactor of endogenous development of the rural community of this region.

Keywords: Second Home Development, Migration, Rural society, Spatial Transition, The Alamut Region.

روستا و توسعه

سال ۲۷، شماره ۱۰۵، بهار ۱۴۰۳

مقاله پژوهشی

شکل‌گیری پدیده مسکن دوم و تحول در جامعه روستایی با جریان جمعیتی از شهر به روستا

موردپژوهی روستاهای منطقه الموت استان قزوین

رضا خیرالدین^۱، سپیده مومنی^۲، مجتبی پالوج^۳، سید عبدالهادی دانشپور^۴

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۱/۸

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۴/۲

چکیده

تحول و تنزل تدریجی کارکرد مولد در کنار بورس‌بازی زمین در جامعه روستایی یکی از مسائل اصلی کشورها به‌ویژه جوامع در حال توسعه است. روستاها به تدریج با از دست دادن جمعیت به مکان‌هایی متروکه تبدیل شده‌اند. لیکن این جریان مهاجرتی همواره از روستا به شهر نبوده و شکل معکوس آن نیز وجود داشته است. روستاهای منطقه الموت یکی از مناطق جالب برای مطالعه در منطقه البرز مرکزی ایران هستند که در اثر مهاجرت معکوس از شهر به روستا در سال‌های اخیر، جاذب جمعیت اما به‌صورت موقتی شده‌اند. این جریان جمعیتی باعث پیدایش شتابان پدیده مسکن دوم در روستاهای این منطقه شده که بررسی زمینه پیدایش و آثار و پیامدهای احداث مسکن دوم در این روستاها هدف بحث و بررسی مقاله حاضر است. برای شناخت و تحلیل آثار و پیامدهای این پدیده از روش مصاحبه نیمه ساختاریافته و بازدید میدانی از هشت

۱- نویسنده مسئول و دانشیار دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.
(reza_heyroddin@iust.ac.ir)

۲- کارشناس ارشد شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.

۳- دانشیار مؤسسه پژوهش‌های برنامه‌ریزی، اقتصاد کشاورزی و توسعه روستایی، تهران، ایران.

۴- دانشیار دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.

روستای جاذب جمعیت در منطقه الموت استان قزوین استفاده شده است. به منظور سنجش میزان اهمیت آثار بلندمدت و کوتاهمدت روند احداث مسکن دوم در روستاهای منطقه از روش ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی استفاده شده است. پدیده مسکن دوم در کوتاهمدت هرچند برخی تأثیرات مثبت در رونق جامعه روستایی دارد ولی از آثار گسترده منفی آن در بلندمدت نیز نمی‌توان غافل بود. با لحاظ رویکرد واقع‌گرایانه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، پیشنهاد مقاله در مورد مسکن دوم در روستاهای منطقه، تعدیل و نظام‌بخشی گسترش آن با جهت‌گیری برای بهره‌مندی از فرصت‌های حاصل از پیدایش این نوع مسکن است.

کلید واژه‌ها: تکوین مسکن دوم، مهاجرت، جامعه روستایی، تحولات فضایی، منطقه الموت.

مقدمه

رکود و پسرفت جوامع روستایی یک از مسائل گریبان‌گیر روستاها حتی در کشورهایی مانند آمریکا، کانادا، سوئد، استرالیا، چین و ژاپن است که زوال روستایی را تجربه کرده یا در حال تجربه‌اند. نگرانی در مورد نوسازی و تقویت روستاها در آمریکا از بازه زمانی دهه ۶۰ میلادی ابراز شده است (Kheyroddin et al., 2021). زوال روستایی در مطالعه‌ای ناشی از دو روند متقابل تلقی شده که شامل کمبود شغل و فعالیت‌های پایدار تجاری و ناکافی بودن و افول خدمات است. همچنین مهاجرت مهم‌ترین عامل در مراحل زوال روستایی است (European Commission, 2018). روانشتاین^۱ در مورد مسئله مهاجرت معتقد است هر روند مهاجرت از روستا به شهر، جریان متقابل برگشتی نیز دارد (Papoli Yazdi & Rajabi Sanajerdi, 2013). شکل عمده مهاجرت به مناطق روستایی دو نوع است. یکی از این موارد کارگران کشاورزی در سطح بین‌المللی هستند که در مزارع به صورت فصلی یا درازمدت تمایل به کار و اقامت دارند. دسته دیگر افرادی هستند که علاقه‌مندند خانه دیگری در مناطق روستایی خریداری کرده و در آنجا اقامت فصلی داشته باشند (Qian, 2011). در واقع گروه دوم همان صاحبان مسکن دوم هستند که علاوه بر مسکن اولیه و دائم خود، مسکن دیگری نیز در مناطق روستایی تهیه می‌کنند. بروز این نوع مسکن در مناطق حساس روستایی، مناسبات مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی محیط روستایی را متحول می‌کند. بر همین اساس، هدف مطالعه بررسی زمینه‌های پیدایش و آثار ناشی از ظهور پدیده مسکن دوم است. در واقع تأثیرات شکل‌گیری مسکن دوم بر رونق روستا و کاهش مهاجرت از روستا، بحث و مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد.

مبانی نظری

مطالعات مختلف و گوناگونی در زمینه ادبیات مربوط به سیر شکل‌گیری و اهداف و مشخصات ساخت و ساز و تحولات خانه‌های دوم در محیط‌های روستایی صورت گرفته که به چارچوبی از صورت‌بندی این مطالعات می‌توان اشاره کرد (Ghorbanpour et al., 2023). با این حال در زمینه وضعیت برخی ویژگی‌ها و جریان معکوس علاقه به اسکان‌های مقطعی در روستا در قالب خانه‌های دوم مشاهدات متفاوتی نیز می‌توان داشت.

موضوع "مالک چند خانه بودن" با موضوع "خانه دوم" متفاوت است. برای مثال زمانی که فردی دارای چند واحد مسکونی باشد به معنای مالکیت چندگانه مسکن است. این نوع از اموال و دارایی معمولاً در نتیجه انباشت ثروت و سرمایه به وجود می‌آید (Ghorbanpour et al., 2023)؛ اما برای خانه دوم نمی‌توان تعریف مشخصی قائل شد و در مناطق جغرافیایی مختلف، تعاریف متفاوتی دارد. طبق نظر مارجاوارا (Marjavaara, 2008) هسته اصلی تعریف خانه‌های دوم این است که صاحبان این نوع مسکن، باید مسکن اولیه‌ای در مکان دیگر داشته باشند؛ طوری که بیشتر وقت خود را در آن بگذرانند. طبق این تعریف، مسکن دوم مسکنی موقتی می‌تواند به شمار رود که به طور دائم مورد استفاده قرار نمی‌گیرد. موضوع و اصطلاح خانه دوم تنها یک شکل ظاهری را توصیف نمی‌کند بلکه در عوض به یک عملکرد مسکن اشاره دارد (Adamiak, 2016). مسکن دوم ممکن است با فشار خارجی تقاضای فضای اوقات فراغت به صورت ساخت‌وساز جدید ظاهر شود یا از طریق خرید خانه‌های خالی از سکنه (Oliveira et al., 2015)، خرید زمین (که در مناطق روستایی اکثراً شامل زمین‌های زراعی می‌شود)، ارث و یا سرمایه‌گذاری که در مناطق کودکی افراد در اختیار آن‌ها قرار - گیرد. از سوی دیگر، برخی شکل‌گیری مسکن دوم را نتیجه رشد کلان‌شهرها می‌دانند و این امر را به دو صورت حاشیه‌نشینان مرفه با خانه‌های لوکس و یا مهاجرین کم‌درآمد تبیین می‌کنند (Kheyroddin et al., 2017). این محققین خانه‌های دوم را متعلق به مرفهینی که در کلان‌شهرها کار می‌کنند می‌دانند. خانه‌های دوم را می‌توان به چند روش ایجاد کرد یا با تبدیل خانه‌های دائمی به خانه‌های دوم و یا با ساخت‌وسازهای جدید که در زمین‌های خصوصی و توسعه جدید توسط شرکت‌های ساختمانی (برحسب تقاضاهای زمانی و مکانی بازار) صورت می‌گیرد. خانه‌های دوم لوکس روستایی در ایران بیشتر در دسته دوم قرار می‌گیرند و باعث پیدایش جوامع جدا و گسسته با ساختار اجتماعی و فرهنگی اطراف شده (Kheyroddin & Hedayatifard, 2017a) و باعث تضاد فرهنگی اجتماعی و ناهم‌پیوند با اجتماعات جوامع محدوده‌های هم‌جوار می‌شوند.

یکی از مهم‌ترین اثرات پدیده مسکن دوم در بعد اقتصادی است. توسعه خانه‌های دوم، اقتصاد محلی را در کوتاه‌مدت و بلندمدت تحریک می‌کند (Rye, 2011). محققان مانند اولویرا، ساکنین مسکن دوم را مصرف‌کنندگان محصولات و خدمات محلی می‌دانند و گسترش این پدیده را عامل ایجاد تنوع اقتصادی و تنوع شغلی (Marjavaara, 2008; Dijst et al., 2005)، ایجاد شغل‌های کم‌مهارت (Rye, 2011) و در واقع احیای اقتصادی مناطق روستایی با اقتصاد راکد می‌دانند. همچنین آن‌ها باعث رونق مشاغل مختلف تبعی مانند بنگاه‌های املاک و مستغلات و فضاهای تجاری و کارهای ساختمانی می‌شوند (Kheyroddin & Razpour, 2016) و از طرف دیگر گونه‌های جدیدی از اسکان‌های غیررسمی لوکس و گران‌قیمت حسب گرایش‌های موجود در منطقه را بازتولید می‌کنند (Razpour et al., 2018). شکل‌گیری این نوع از اسکان‌ها در مناطق روستا - شهری و حتی شهرهای جدید که در حوزه تأثیر مناطق کلان‌شهری هستند منجر به تداوم تمرکزهای فضایی مجدد در مقیاس‌های بزرگ‌تر می‌شوند (Kheyroddin & Ghaderi, 2020) که از عوارض فضایی آن مهم بوده و نیاز به تشریح مفصل و فرصت مباحث دیگری دارد. از لحاظ تنوع شغلی می‌توان به اشتغال افراد محلی در کارهای ساختمانی، ارائه خدمات نظافت، باغداری، محافظت از امنیت خانه‌های دوم اشاره نمود (Oliveira et al., 2015). این اشتغال به‌صورت فصلی (Alipour et al., 2017) و کم‌درآمد است و مانند ساکنان خانه دوم، دائمی نیست (Rye, 2011). از طرفی افزایش مصرف صاحبان خانه دوم گونه‌ای از تورم را ایجاد می‌کند، چراکه ممکن است باعث افزایش قیمت محصولات محلی برای ساکنین دائم آن شود که بر قدرت خرید آن‌ها تأثیر می‌گذارد. در یک مطالعه جامع اخیر در مورد تأثیرات زیست محیطی گردشگری منازل دوم روستایی توسط هیلتونن (۲۰۰۷)، این شکل از گردشگری، مانند هر شکل دیگری از مصرف، تأثیرات منفی بر محیط فیزیکی دارد (Marjavaara, 2008).

علاوه بر این، زندگی در دو خانه یا حتی چند مسکن، مصرف انرژی را افزایش می‌دهد، به‌ویژه که از خانه‌های دوم بیشتر با امکانات مدرن در تمام سال استفاده می‌شود. گردشگری خانه دوم بدین ترتیب از طرفی باعث تولید گازهای گلخانه‌ای، فرسایش مناطق طبیعی، آلودگی هوا و منابع طبیعی تجدیدنپذیر شده (Shirvani Dastgerdi & Kheyroddin, 2022)، از طرف دیگر موجب اختلال در حیات وحش (Rye, 2011)، از بین رفتن و کاهش تنوع زیستی، افزایش فرسایش و بیابان‌زایی، آلودگی آب‌های سطحی و زیرزمینی و خاک می‌شود (Hiltunen et al., 2015; Adamiak, 2016; Hoogendoorn, 2010).

در اصل بین دو بعد تضاد وجود دارد: اول بین جمعیت بازدیدکننده و میزبان (کاربران خانه دوم و افراد روستایی)، دوم بین بخش‌های جمعیت روستایی (Rye, 2011). صاحبان منازل دوم اغلب بیانگر سبک زندگی شهری و ارزش‌های شهری هستند که موقتاً در یک محیط با هنجارها و ارزش‌های مختلف مجدداً تخصیص می‌یابند و غالباً منجر به برخورد با زندگی محلی می‌شوند. چون تفاوت‌های فرهنگی و سبک زندگی افراد ساکن در مسکن دوم نوعاً جدایی‌گزینی فضایی اجتماعی در قالب مسکنی با سبک زندگی ساکنین بومی را باعث می‌شود (Kheyroddin & Hedayatifard, 2017a). بعضی اوقات حتی استدلال می‌شود که صاحبان خانه دوم دارای ارزش‌های بیگانه هستند که شیوه زندگی سنتی را تضعیف می‌کند و باعث ایجاد درگیری احتمالی بین صاحبان مسکن دوم و اهالی می‌شود (Marjavaara, 2008; Adamiak, 2016).

سابقه پیدایش و شکل‌گیری مسکن دوم

مراحل اولیه تکوین خانه‌های دوم سابقه طولانی داشته و ریشه در زمان‌های خیلی دور دارد. به‌عنوان مثال، قرن‌ها پیش در مصر باستان افراد برجسته و ثروتمند در ویلاهای خود به دور از شهر استراحت می‌کردند. ثروتمندان در یونان هلنیستی در سده‌های دوم و سوم قبل از میلاد در زمان اوقات فراغت برای استراحت و آرامش به مناطق دیگری سفر می‌کردند. شروع توسعه منازل دوم در اروپا به ویلاهای رومی و رنسانس ایتالیا باز می‌گردد (Gomes et al., 2017). رومیان ثروتمند در ویلاهای بزرگ کشور در مرزهای دریاچه کومو یا رودخانه تیبر اقامت داشته‌اند. اهالی ثروتمند آمستردام در قرن هفدهم و هجدهم میلادی، زمستان در شهر اقامت داشتند اما تابستان را در خانه‌های دوم خود در مرز رودخانه وکت^۱ یا در حومه منطقه گوی^۲ می‌گذراندند (Dijst et al., 2005). اشراف دانمارکی در قرن هجدهم برای اقامت در تعطیلات تابستانی شروع به ساخت قلعه‌ها، املاک و اقامتگاه‌های تابستانی در مناطق روستایی کردند (Tress, 2002). همان‌طور که مطالعات محققان نشان می‌دهد آثار این پدیده در نسل‌های گذشته یافت می‌شود و این مطالعات حاکی از پیشینه این نوع مسکن دارد. پدیده خانه‌های دوم به شکل مدرن خود در اواخر دهه پنجاه میلادی قرن بیستم در بسیاری از کشورهای غربی برای خانوارهای با درآمد متوسط و بالا و نیز در سراسر جهان رواج بیشتری یافت (Li & Fan, 2019). بر اساس گزارش دپارتمان کمیته‌ها و دولت‌های محلی در انگلیس ادعا می‌شود که دو درصد از مسکن یا در درآمدت خالی از سکنه هستند یا به‌عنوان

1. Vecht
2. Gooi

خانه‌های دوم استفاده می‌شوند. دولت انگلیس از سال ۲۰۰۸ با برنامه‌ریزی این مسکن و اشغال خانه-های خالی، تعداد آن‌ها را تا بیش از یک‌سوم کاهش داده است (Morse, 2017). مطالعه‌ای در اواخر دهه ۱۹۶۰ در فرانسه نشان داد نسبت صاحبان خانه دوم با اندازه سکونتگاه افزایش می‌یابد (Dijst et al., 2005). آن‌ها اغلب به قصد بازنشستگی مالک خانه دوم می‌شوند. دولت فرانسه در سال‌های اخیر با دادن امتیازات مختلف، سرمایه‌گذاران خصوصی را به سرمایه‌گذاری در بازار اجاره تشویق کرده است (Boer, 2016). بیش از یک‌پنجم خانواده‌ها در سوئد دارای خانه دوم هستند، نسبتی که از دهه ۱۹۷۰ به بعد تغییر نکرده است (Dijst et al., 2005). از نظر تاریخی، هدف سیاسی از گسترش مالکیت خانه‌های دوم در سوئد، بهبود سلامتی، رفاه و فراهم آوردن دسترسی به تفریحات فضای باز و مناظر روستایی برای جمعیت رو به رشد شهری است که فرض بر این است که با رضایت زیاد و کیفیت زندگی افراد ارتباط دارد (Lundmark & Marjavaara, 2013). فرانسوی‌ها تمایل دارند خانه‌های دوم را در کشور خود خریداری کنند (Thistlethwayte, 2019).

عوامل شکل‌گیری مسکن دوم

گردش روزانه، تعطیلات آخر هفته و تعطیلات کوتاه، تعطیلات طولانی‌تر و مهاجرت فصلی عمده‌ترین هدف‌های ذکر شده برای استفاده از خانه دوم بوده است (Hoogendoorn, 2010). لاندمارک و مارجاوارا (Lundmark & Marjavaara, 2013) خانه دوم را به‌عنوان مکانی برای لذت و تفریح می‌دانند که اغلب با طبیعت و فعالیت‌های مبتنی بر طبیعت مرتبط است. اما خانه‌های دوم ممکن است چندمنظوره و در گونه‌ای متفاوتی از کیفیت کالبدی-فضایی و با اهداف و نیازهای مختلف شکل بگیرند (Razpour et al., 2018) و نیز استفاده از آن جنبه‌های دیگری مانند درآمدزایی، تجمع سرمایه و سوداگری داشته باشد (Lundmark & Marjavaara, 2013). هرچند در ابتدا خانه‌های دوم جنبه سرمایه‌گذاری نداشت یا این جنبه کمتر مورد توجه بود؛ اما اکنون موضوع سرمایه‌گذاری انگیزه مهم دیگر برای مالکیت خانه‌های دوم شده است (Kheyroddin & Razpour, 2015). بسیاری از محققان استدلال کرده‌اند که خرید خانه دوم بخشی از برنامه‌ریزی دوره زندگی افراد و استراتژی‌های سرمایه‌گذاری شخصی و خانوادگی است (Huang & Yi, 2011). یکی از مهم‌ترین انگیزه‌های مرتبط با مالکیت خانه دوم، حس تعلق به مکان انتخابی برای ایجاد خانه دوم است.

نام دیگر برای پدیده خانه دوم که این نام به‌خوبی اهمیت شبکه‌های خویشاوندی و اجتماعی را نشان می‌دهد، "زندگی‌های متصل" است که سرجیو آن را در مطالعه خود به کار برده است

شکل‌گیری پدیده مسکن دوم و تحول در.....

(Stergiou et al., 2016). هوگندورن از زبان چاپلین می‌گوید خانه دوم ارتباط عاطفی و دل‌تنگی برای مکان کودکی و خانوادگی را نشان می‌دهد. هوگندورن (Hoogendoorn, 2010) همچنین بر این باور است که خانه‌های دوم، فضایی را برای فعالیت‌های اجتماعی و سرگرمی‌هایی فراهم می‌کند که از نظر صاحبان آن‌ها ارزشمند است. همچنین آن‌ها این سبک زندگی را به لحاظ ارتباط با همسایگان از سبک زندگی مدرن در شهرها غنی‌تر می‌دانند. همان‌طور که کوپاک نیز بر این باور است که توسعه خانه‌های دوم نتیجه عدم موفقیت برنامه‌ریزان در ایجاد کیفیت زندگی در مناطق شهری است. بر اساس نظریه سه آهنربای هوارد، مناطق روستایی از نظر طبیعت زیبا، هوای تازه، آب فراوان و اجاره کم، نسبت به مناطق شهری برتری دارند. اما مناطق روستایی به دلیل نداشتن روحیه عمومی، عدم سرگرمی، ساعات طولانی پیاده‌روی و دستمزد پایین از ناتوانی برخوردار هستند. از طرف دیگر، مناطق شهری در فرصت‌های اجتماعی، شانس اشتغال و حقوق بالاتر و مکان‌های تفریحی بیشتر نسبت به مناطق روستایی برتری دارند. درعین‌حال، آن‌ها در رانت و قیمت بالاتر، هوای آلوده، مناطق زاغه بیشتر و انزوای طبیعت مشکلاتی را به همراه دارند (Gebre & Gebremedhin, 2019). خانه‌های دوم اغلب در مناطقی با زیبایی طبیعی فراوان و چشم‌اندازی در نزدیکی ساحل، دریاچه و کوهستان ساخته می‌شوند. این پدیده بسته به فاصله سکونتگاه‌ها، ممکن است در حومه‌ها و یا در نواحی روستایی پدید آید. عامل مهم دیگر، نابرابری اقتصادی در سطح منطقه است (Kheyroddin & Piroozi, 2013). قیمت مسکن و زمین به دلیل زوال اقتصادی و جمعیت رو به کاهش در روستاها ارزان‌تر از مناطق شهری است. این امر باعث ایجاد تقاضای مسکن ساکنان شهری در روستاها می‌شود. لذا خانه‌های دوم به‌عنوان بخش جدایی‌ناپذیر از مناطق روستایی و تاریخچه آن‌ها است. از دیگر عواملی که به ساکنان خانه‌های دوم مرتبط است می‌توان به انگیزه‌های شخصی و ویژگی‌های ساکنین آن‌ها اشاره نمود. این ویژگی به عامل زمان وابسته است. معمولاً خانه‌های دوم در بازه‌های زمانی آخر هفته و تعطیلات فصلی مورد استفاده قرار می‌گیرد. مالکین خانه‌های دوم بیشتر افراد بازنشسته و مسن را تشکیل داده که دارای درآمد متوسط به بالا هستند (Huang & Yi, 2011). مرور نظام‌مند و دقیق ادبیات نظری داخلی بر روی موضوع شکل‌گیری خانه‌های دوم کشور ابعاد قابل توجهی را نشان می‌دهد که به موضوع و مفاهیم مختلفی پرداخته‌اند (Ghorbanpour et al., 2024). پیامدهای تکوین خانه‌های دوم به اشکال مختلف صورت‌بندی شده است؛ اما بیان این پیامدها مبتنی بر روایت ساکنان وجه نسبتاً بدیع‌تر را می‌تواند در مناطق مختلف روستایی مثل منطقه الموت روشن کند. به‌عنوان چارچوب فکری باید روی دو مؤلفه روند ظهور خانه‌های دوم و عوامل

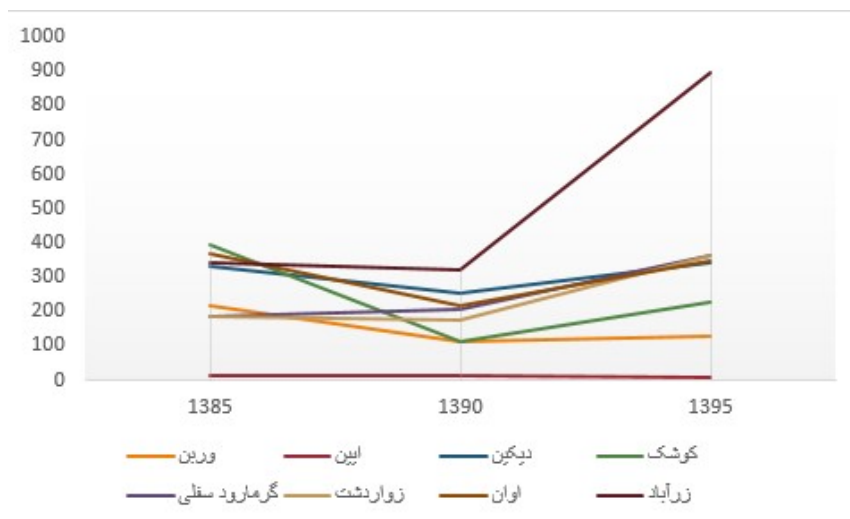
ریشه‌ای شکل‌گیری و گسترش آن‌ها توجه داشت که باعث پیامدهای متنوع و پیچیده کالبدی و فضایی در مناطق با ویژگی‌های محیطی جذاب می‌شود. در این زمینه، بررسی منطقه روستاهای مرکزی الموت می‌تواند وجوه بدیعی در ادبیات و مصادیق موضوع را به میان آورد.

روش‌شناسی تحقیق

هدف اصلی مقاله حاضر در واقع پاسخ به این سؤال است که زمینه‌های پیدایش و تکوین خانه‌های دوم در روستاها چگونه شرایط رونق اجتماعی و اقتصادی روستاها را تحت تأثیر قرار می‌دهد و پیامدهای آن در جوامع روستاهای مورد مطالعه چگونه است؟ بعد از بررسی تغییرات جمعیتی در روستاهای الموت، برخی از روستاها که افزایش جمعیت و وسعت (نمودار ۱)، را تجربه کرده بودند، مشخص شدند و از بین آن‌ها هشت آبادی از میان آبادی‌های الموت شرقی، بخش معلم کالیه که دارای تحولات قابل ملاحظه‌ای بودند برای بررسی انتخاب شدند. بررسی عکس‌های هوایی دوره‌های زمانی مختلف برای روستاهای مورد مطالعه یکی دیگر از مراحل کار بود که میزان و وسعت تحولات کالبدی فضایی روستاها را عمدتاً با شکل‌گیری خانه‌های دوم در آن‌ها در بازه زمانی ده‌ساله نشان می‌داد و بیانگر پیامدهای فضایی تکوین خانه‌های دوم در روستاها بود.

در مرحله بعد با مراجعه به روستاها و بازدید میدانی، مصاحبه‌ای نیمه ساختاریافته با تعدادی از ساکنان اصلی روستاهای مورد مطالعه صورت گرفت. برای درک فرایند و رویه‌های حاکم سعی شد مشاهدات و مصاحبه‌های مبسوطی صورت بگیرد تا از این طریق افراد محلی نظر خود را از موضوع بیان کنند و به درک تحولات کمک شود. از آنجاکه هدف، درک مناسبات حاکم بر کنشگران جامعه روستایی بوده است؛ لذا جامعه آماری و نمونه‌ای انتخاب نشد و تنها با افرادی مصاحبه انجام شد که تمایل به شرکت در آن داشتند. افرادی که حاضر شدند در این گفتگوها همکاری و شرکت کنند ۳۲ نفر بودند. برای نمونه افراد مورد مصاحبه شامل اهالی، مغازه‌داران و راهنمای تورهای گردشگری بودند. هدف از انجام مصاحبه‌ها، ترسیم شرایط زمینه به روش روایتی از دید ساکنانی بود که شاهد تحولات شکل‌گیری و ساخت و ساز خانه‌های دوم و تأثیرات آن در جامعه روستا بودند. در روایت ساکنان وجوهی از شرایط زمینه روشن می‌شود که در پژوهش‌های معمولی کمتر ملاحظه می‌شود.

شکل‌گیری پدیده مسکن دوم و تحول در.....



نمودار ۱. تغییرات جمعیت روستاهای مورد مطالعه در بازه زمانی ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵

ضمن بررسی و تبیین شیوه تملک مسکن نوع دوم در روستاهای منطقه البرز مرکزی، نوع استفاده ساکنان و شیوه اسکان آن‌ها، طبق هدف اصلی این مطالعه و شاخص‌های به دست آمده از مبانی نظری در جدول ۱، در سؤالات مصاحبه گنجانده شده است. برای آگاهی از شیوه تملک، سؤالاتی مانند "ملک مسکن دوم از چه طریقی به دست آمده است؟" به‌منظور آگاهی از الگوی اشتغال آن‌ها، "صاحبان مساکن دوم شاغل هستند یا بازنشسته؟" برای مشخص نمودن میزان حس تعلق و وابستگی و همچنین تفاوت‌های قومی و فرهنگی که بر رابطه و همبستگی میان اهالی روستا و ساکنان مؤثر است، "صاحبان مساکن دوم بومی هستند یا غیر بومی؟" برای مشخص شدن مدت زمان اقامت، "اسکان صاحبان خانه دوم موقت است یا دائم؟"، جزء سؤالات مصاحبه بوده‌اند. همچنین برای بررسی آثار و پیامدهای این پدیده سؤالات دیگری نیز تدوین شده‌اند. برای تعیین مدت زمان اقامت و در نظر گرفتن آثار و پیامدهای این پدیده، "آیا صاحبان مساکن دوم تا به حال در کارهای کشاورزی مشارکت نموده‌اند؟"، "آیا تا به حال در توسعه روستا سرمایه‌گذاری کرده‌اند؟"، "آیا باعث ایجاد شغل و توسعه اقتصادی شده‌اند؟" و در ارتباط با تأثیرات زیست‌محیطی مانند تخریب باغات این سؤالات برای مصاحبه طراحی شد؛ "آیا ساخت مساکن دوم باعث از بین رفتن باغات شده است؟" و "تاکنون بین اهالی و صاحبان مساکن دوم درگیری رخ داده است؟"

جدول ۱. شاخص‌های موثر بر گسترش مسکن دوم

شاخص‌ها	محققان
الگوی اشتغال	(Huang & Yi, 2011), (Hoogendoorn, 2010), (Dijst et al., 2005)
داشتن سرمایه خانوادگی	(Huang & Yi, 2011)
حفظ اتصال با زندگی شهری ^۱	(Lundmark & Marjavaara, 2013)
حس تعلق	(Hoogendoorn, 2010), (Lundmark & Marjavaara, 2013)
وابستگی عاطفی	(Huang & Yi, 2011), (Hoogendoorn, 2010), (Lundmark & Marjavaara, 2013), (Stergiou et al., 2016), (Marjavaara, 2008), (Rye, 2011)
سهولت دسترسی	(Huang & Yi, 2011), (Hoogendoorn, 2010), (Dijst et al., 2005), (Hiltunen et al., 2015), (Adamiak, 2016)
کیفیت زندگی	(Hoogendoorn, 2010), (Dijst et al., 2005), (Adamiak, 2016)
مالکیت وسیله نقلیه	(Huang & Yi, 2011), (Hoogendoorn, 2010), (Dijst et al., 2005), (Adamiak, 2016)

همچنین در محدوده مورد مطالعه به پیمایش میدانی مسکن دوم، الگوی شکل‌گیری ساکنان و شیوه اسکان آن‌ها پرداخته شد. با توجه به پاسخ اهالی و نتایج برداشت میدانی، برای تحلیل اثرات این پدیده از روش تحلیل ظرفیت‌ها و محدودیت‌های درونی و برونی منطقه استفاده شد. چون این روش میزان اهمیت آثار بلندمدت و کوتاه‌مدت مثبت و منفی را نمایش نمی‌دهد لذا از ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی نیز استفاده شد. این ماتریس شامل راهبردهایی است که از ماتریس سوات حاصل می‌شود. این ماتریس میزان جذابیت استراتژی‌های مختلف را بر اساس قدرت بهبود وضعیت مبتنی بر نقاط قوت و فرصت و جلوگیری یا کاهش اثرات ضعف‌ها و تهدیدها تعیین می‌کند و وزن نهایی راهبردها بر اساس تجمیع میزان بهره‌گیری آن‌ها از عوامل داخلی و خارجی مشخص می‌شود (David et al., 2017). سپس اولویت اجرایی راهبردهای حاصل از ماتریس QSPM برای برخورد با این پدیده در روستاهای مورد مطالعه، تعیین و برای توقف یا ادامه گسترش این پدیده تصمیم‌گیری شد.

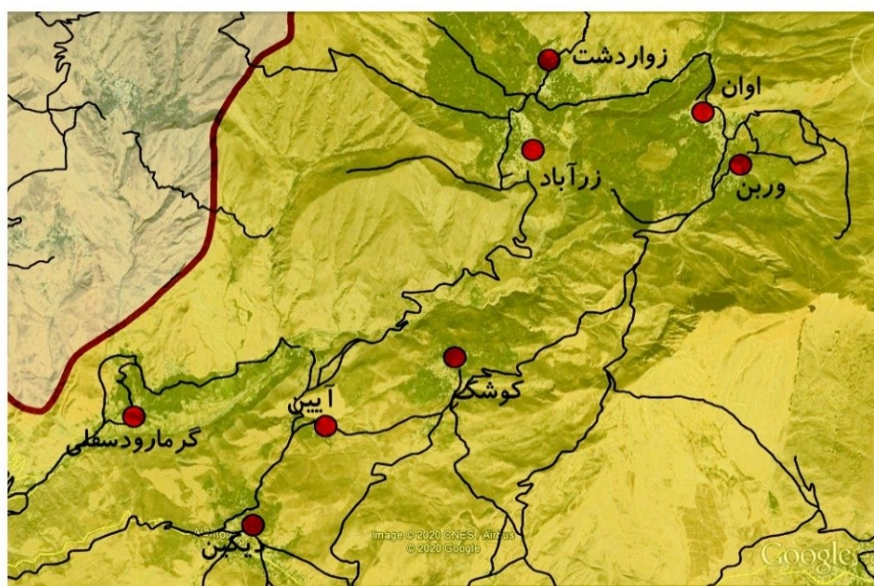
مورد پژوهی روستاهای البرز مرکزی، الموت

استان قزوین در دامنه‌های جنوبی سلسله جبال البرز و فلات پهناور ایران با مساحتی برابر با ۱۵۶۲۶ کیلومتر مربع در سال ۱۳۹۵ می‌باشد (Qasvin Economic, Social, Cultural Report, Qavin Comprehensive Plan, 2011; 2016). الموت که ناحیه‌ای در شمال شرقی قزوین و با

۱. موقتی - دائم

شکل‌گیری پدیده مسکن دوم و تحول در.....

وسعت ۱۹۱۹ کیلومتر مربع است بیش از ۱۲ درصد مساحت استان را تشکیل می‌دهد. این منطقه شامل شش دهستان به نام‌های معلم کلایه، الموت بالا، الموت پایین، رودبار شهرستان، رودبار محمد زمانی و دستجرد و دو نقطه شهری معلم کلایه و رازمیان با حدود ۳۵ هزار نفر جمعیت و بیش از دویست آبادی است که در امتداد دره‌ها و دامنه کوهستان واقع شده‌اند. این منطقه غالباً روستایی است. کوچک بودن آبادی‌ها، جمعیت کم، فواصل طولانی بین آبادی‌ها، ضعف شبکه‌های ارتباطی و زیربنایی، محدود بودن فعالیت‌های تولیدی، تخلیه آبادی‌ها و شکل‌گیری آبادی‌های ناپایدار، جلوه‌هایی از ویژگی‌های توپوگرافیک و اقلیمی است (Qazvin Regional Development Plan, 2006). با توجه به شرایط طبیعی و تا حدودی انزوای جغرافیایی و به‌رغم برخورداری از پتانسیل‌های ارزشمند در زمینه فعالیت‌های گردشگری و منابع طبیعی، ساختار اقتصادی منطقه متکی بر فعالیت‌های متنوع کشاورزی است (زراعت، دیم، باغداری، دامداری گسترده و...). ساختار طبیعی الموت موجب شده تا شبکه‌های زیربنایی (راه دسترسی، خطوط انتقال نیرو و سوخت) در این گسترده، ضعیف و در نتیجه فعالیت‌های غیر کشاورزی رونق چندانی نداشته باشد و مجموعه این عوامل (طبیعی و اقتصادی) آن را به یکی از مناطق محروم استان و کشور تبدیل نموده است (Qazvin Regional Development Plan, 2006). منطقه الموت با وجود راه ارتباطی مشکل و توپوگرافی ناهموار، رشد جمعیت در مناطق روستایی ناشی از پدیده مسکن دوم را در دهه‌های اخیر تجربه کرده است. آبادی‌های بررسی شده در مطالعه عبارتند از: اوان، زرآباد، وربن، آیین، دیکین، کوشک، زواردشت و گرمارود سفلی. این روستاها در منظومه معلم کلایه قرار گرفته‌اند. این منظومه شامل دو شهر به نام معلم کلایه و مینودشت و چند حوزه عمرانی است. مرکز منظومه در فضای ناهموار و انزوای جغرافیایی قرار گرفته و پسرکرانه‌های روستایی خدمات خود را از آن دریافت می‌کنند (Qazvin Director Plan, 2004). دو روستای محروم در بین روستاهای انتخاب شده وجود دارد که با وجود مسکن دوم، توسعه نیافته باقی مانده‌اند. برخی روستاها در اطراف دریاچه اوان قرار گرفته‌اند که این روستاها تحت تأثیر گردشگری دریاچه اوان شناخته شده و مسکن دوم در این مناطق بیشتر مشاهده می‌شود. اهالی روستاها بر این باورند که سابقه مسکن دوم در برخی روستاها، به بعد از وقوع زلزله سهمگین و مخرب رودبار در سال ۱۳۶۸ مرتبط بوده و به قصد مستحکم‌سازی ساختمان صورت گرفته است. این پدیده در دهه اخیر در برخی روستاهای دیگر گسترش بیشتری یافته است. نقشه ۱ موقعیت روستاهای مطالعاتی را در دهستان معلم کلایه استان قزوین نمایش می‌دهد.



روستاهای مورد مطالعه



راهنما
 جاده —
 مرکز شهرستان —
 دهستان □
 آبادی ●

نقشه ۱. معرفی محدوده مطالعاتی

نتایج و بحث

این بخش به تشریح و ارائه بخش نتایج حاصل از بازدید میدانی و گفتگوهای مبسوط با اهالی روستاهای منطقه مورد مطالعه پرداخته است. بررسی عکس‌های هوایی در روستاهای مورد مطالعه

شکل‌گیری پدیده مسکن دوم و تحول در.....

نشان داد که مسکن دوم با رشد قابل ملاحظه‌ای در دهه اخیر افزایش یافته است که در برخی روستاها در بافت داخلی و در برخی روستاها در فضاهای سبز گسترش یافته‌اند.

نتایج پرسش‌نامه نشان داد زمین‌های مسکن دوم موروثی بوده و نحوه تصرف زمین به بومی بودن یا نبودن صاحبان آن وابسته است. اکثر صاحبان مسکن دوم، بازنشسته و بومی آبادی هستند و انگیزه اصلی آن‌ها بازسازی خانه‌های موروثی است. اما افراد غیر بومی در روستاهای حلقه دریاچه اوآن نیز با تصرف و تغییر زمین‌های کشاورزی شروع به ساخت مسکن دوم کرده‌اند.

افراد به‌صورت موقتی در این مسکن اسکان دارند که این امر گواهی بر ماهیت این نوع مسکن است. زمان استفاده نیز به الگوی اشتغال صاحبان بستگی دارد. بازنشستگان تا فصل برداشت محصولات حضور دارند و علت شمارش شدن آن‌ها در جمعیت نیز همین امر می‌باشد. دیگر افراد از این مسکن به‌عنوان تفریح آخر هفته و فصلی استفاده می‌کنند. به دلیل حضور گردشگران در محدوده دریاچه اوآن و کمبود امکانات گردشگری، این مسکن در روستاهای اوآن و ورین برای اجاره نیز استفاده می‌شوند.

پدیده مسکن دوم مانند هر پدیده‌ای بر فضای شکل‌گیری خود تأثیرات مثبت و منفی می‌گذارد. در واقع، خانه‌های دوم می‌توانند روابط اقتصادی، اجتماعی و سیاسی کوتاه‌مدت و درازمدت مهمی را بین صاحبان خود و جوامعی که در آن قرار دارند ایجاد کنند. اثرات پدیده مسکن دوم به عواملی مختلفی از قبیل ویژگی روستایی یا شهری و سطح توسعه موقعیت خانه دوم، مدت اقامت و فاصله از خانه اول بستگی دارد. آثار مسکن دوم در محدوده نیز با ارزیابی نظرات اهالی و بازدید میدانی بررسی شد که در ادامه به آن پرداخته شده است.

آثار اقتصادی مسکن دوم

مسکن دوم جمعیت موقتی را به‌صورت فصلی به روستا اضافه می‌کند که این جمعیت نیاز به خدمات و تأسیسات دارند. تأسیسات کافی از جمله شبکه گازرسانی در این روستاها وجود نداشته و در برخی از روستاها در حال تأسیس است. همچنین شیب و توپوگرافی زمین نیز مناسب نبوده است. عدم تأثیر این مشکلات بر روند ساخت و ساز در روستاهای مورد مطالعه قابل مشاهده است. خوراک و اغذیه شهری و مدرن در فروشگاه‌های روستاهای مورد بررسی به جای محصولات روستایی عرضه می‌شود. عرضه این محصولات باعث افزایش قیمت کالاها برای اهالی روستا نیز شده است. بر اساس نظر مصاحبه‌شوندگان، مسکن دوم به لحاظ ایجاد شغل تا به حال باعث شکل‌گیری مشاغل دائمی جدید نشده است. در برخی موارد شغل‌های خدماتی را به‌صورت کوتاه‌مدت ایجاد کرده است که به

طور عمده به شکل کارهای ساختمانی و کمک در برداشت میوه برخی صاحبان باغ است. مسکن دوم به دلیل استفاده از مصالح غیر بومی و سبک متفاوت ساخت و امکانات متفاوت، بازار ارزان زمین و مسکن را در روستاها تصاحب کرده و باعث افزایش قیمت شده است. تأثیر افزایش قیمت، کمبود مسکن برای خانوارهای جدید روستا می‌باشد. بنگاه‌های معاملات املاک نیز به مشکلات دسترسی به مسکن برای روستاییان دامن زده‌اند (Kheyroddin & Razpour, 2016).

آثار زیست‌محیطی مسکن دوم

از آنجاکه مقصد این پدیده در مقاله حاضر روستاها هستند و روستاها سکونتگاه‌های وابسته به طبیعت هستند لذا اثرات زیست‌محیطی می‌توانند بسیار مخرب باشند. افزایش جمعیت هرچند موقتی اما افزایش زباله و پسماند را نیز به همراه دارد و این روستاها از سیستم دفع زباله محروم بوده و آن را در زمین‌های اطراف می‌سوزانند. همچنین باعث افزایش استفاده از ظرفیت‌های زیست‌محیطی می‌شود و این امر همراه با مصرف انرژی و تولید گازهای گلخانه‌ای ناشی از استفاده از وسایل نقلیه شخصی، بر باغات و محیط طبیعی روستا تأثیرگذار است. همچنین در بسیاری از روستاها علاوه بر بازسازی خانه‌های موروثی، برخی افراد با تخریب باغات شروع به ساخت مسکن دوم کرده‌اند (Kheyroddin et al., 2021). تصویر ۱ نشان دهنده اغتشاش و آشفتگی بصری در چشم‌انداز و بافت سنتی روستاها است. ساکنان برای ساخت ویلاهای خود از مصالح بومی استفاده نکرده‌اند و این مساکن هیچ شباهتی به معماری خانه‌های روستایی منطقه ندارد. تصویر ۲ نمایشی از ساخت مسکن دوم در باغات و مزارع است. همچنین حضور جوامع شهری باعث تغییر پوشش گیاهی از گیاهان بومی به غیر بومی و غیر مثمر شده است. باغداران و کشاورزان نیز زمین‌های خود را در اختیار صاحبان مسکن دوم می‌گذارند. لذا ساخت این نوع مسکن بیش‌ازپیش به زوال روستاها دامن می‌زند. نابارور شدن پوشش گیاهی روستا و تخریب طبیعت بکر آن، چرخه اکولوژی نیز را با خطر جدی مواجه ساخته است. این همان روندی است که ساخت‌وساز کالبدی و شکل‌گیری مسکن دوم در محیط‌های روستایی اصولاً باعث دگرگونی در منظر فرهنگی فضاهای طبیعی می‌شود (Shirvani Dastgerdi & Kheyroddin, 2022) و با تخریب اراضی کشاورزی، تاب‌آوری اقلیمی و محیط زیست روستاها را هم دچار تقلیل می‌کند. کاهش تاب‌آوری اقلیمی محیط با افزایش ساخت و سازها، کاهش نفوذپذیری نزولات جوی، آلودگی هوا، تولید زباله و فقدان سیستم‌های صحیح دفع زباله و فاضلاب موجب کاهش ادراک راحتی محیط (Zabetian & Kheyroddin, 2018) و آسایش حرارتی برای ساکنان بومی (Zabetian & Kheyroddin, 2019) و روستائینان و نیز افراد غیر بومی صاحب خانه‌های دوم می‌شود.



تصویر ۲. زرآباد- ساخت مسکن دوم
در باغات



تصویر ۱. ورین- اغتشاش بصری
در چشم‌انداز طبیعی

آثار اجتماعی مسکن دوم

به دلیل اینکه ساکنان مسکن دوم افراد بومی بوده‌اند که روابط خویشاوندی و حس تعلق به روستای محل زندگی خود دارند لذا به گفته اهالی تا به حال درگیری و نزاع بین آن‌ها رخ نداده است اما در برخی روستاها، اظهار شده است که افراد غیر بومی توسط آشنایی از طریق دوستان خود به جمع صاحبان مسکن دوم پیوسته‌اند. پس با ادامه روند، گسترش این پدیده ممکن است باعث بروز اختلافات فرهنگی شود. در اغلب موارد گسترش ساخت و ساز خانه‌های دوم و پیدایش اقشار جدید موجب شکل‌گیری جوامع و محلات محصور و تعریف شده از اقشار مشخصی از صاحبان در پهنه‌های خاصی از اراضی روستاها می‌شود که هم‌پیوندی و ادغام چندانی با بافت‌ها و مناسبات اجتماعی محلات و همسایه‌ها ندارند و باعث تکوین و جدایی‌گزینی اجتماعی ساکنین در محلات محصور برخی روستاها نیز می‌شوند (Kheyroddin & Hedayatifard, 2017b). این امر تضاد اجتماعی و فرهنگی در سبک زندگی و الگوی مصرف با جوامع بومی روستاها را بروز می‌دهد و منجر به تکوین جوامع و بافت‌های انحصاری (Kheyroddin & Hedayatifard, 2017a) و گسسته از جوامع هم-جوار در بافت روستاها می‌شود. همچنین در اغلب موارد به لحاظ فرهنگی صاحبان مسکن دوم تعبیری از رفاه و سبک زندگی را به روستا القا می‌کنند که به جای جذب جمعیت و ثبات جمعیت، باعث تشدید روند مهاجرت از روستا می‌شوند.

از مهم‌ترین اثر آن ترویج مصرف‌گرایی و تبدیل نقش روستا از تولید به مصرف بوده است. نکته جالب توجه با توجه به اظهار اهالی، مهاجرت اهالی روستا در فصل سرد سال از روستا برای اقامت به مناطق شهری است. این امر می‌تواند نتیجه مهاجرت موقت از شهر به روستا و ایجاد تفکر

زندگی موقت برای روستاییان باشد. نبود تأسیسات گرمایشی و گازرسانی به این روستاها از دلایل مهاجرت روستاییان است. عدم نظارت بنیاد مسکن بر رفاه روستاییان و جلوگیری از ساخت مسکن دوم نیز مسئله‌ای قابل توجه است. برخی از روستاها به‌تازگی به شبکه گازرسانی دست پیدا کرده‌اند و برخی دیگر علاوه بر گاز با مسئله کمبود آب برای زمین‌های کشاورزی نیز مواجه هستند. همچنین آن‌ها به خدمات خانه بهداشت نیز دسترسی راحتی نداشتند و دائماً برای نیازهای درمانی به شهر مراجعه می‌کنند. این کمبود توجه و عدم پذیرش مسئولیت روستاها توسط بنیاد مسکن باعث افزایش فروش زمین‌های کشاورزی به صاحبان مسکن دوم و ترک زمین‌های کشاورزی و در نهایت مهاجرت اهالی به شهرها شده است.

ارزیابی و صورت‌بندی ویژگی‌های درون و برون محدود مطالعه

در این قسمت تلاش شد مشخصات بارز شرایط زمینه به‌صورت ارزشمند صورت‌بندی شده و تصویر روشنی از مناسبات درونی موجود و شرایط بیرونی حاکم بر تحولات پهنه ارائه شود. بررسی میدانی و نتایج گفتگوهای مفصل با ساکنان و عوامل محلی بر اساس چک‌لیست‌های تنظیم شده، شرایط و ویژگی‌های بستر مورد مطالعه در جداول نقاط ضعف و قوت درونی و فرصت‌ها و تهدیدهای بیرونی آورده شده است. این صورت‌بندی می‌تواند رویکردها و راهبردهای توسعه منطقه را عیان‌تر سازد و به جهت‌گیری سیاست‌های تعدیل روندهای تهدید کننده منطقه کمک کند.

شکل‌گیری پدیده مسکن دوم و تحول در.....

جدول ۲. عوامل داخلی و خارجی ماتریس SWOT

فرصت‌ها (برون زمینه)	قوت‌ها (درون زمینه)
تأمین هزینه نوسازی روستا و تحریک اقتصاد محلی انتقال دانش و سرمایه افزایش توان اجتماعی در دسترسی به منابع محلی کسب درآمد و سود سرمایه‌داران روستایی افزایش ارتباط روستاییان با شبکه خارج از روستا مشارکت در امور کشاورزی	ایجاد شغل‌های جدید و متنوع کم مهارت افزایش مصرف‌کنندگان خدمات محلی آشنایی با سنت‌ها و تجربه سبک زندگی روستایی ارتباط با طبیعت و رهایی از استرس زندگی شهری افزایش تعاملات در فضاهای عمومی و رونق کشاورزی
تهدید	ضعف‌ها
کاهش قدرت خرید ساکنین محلی و تشدید تورم تبدیل نقش روستای تولیدی به خدماتی اختلال بازار محلی و عدم تعادل در حق مسکن فرسایش منابع طبیعی و نابودی فضای سبز آلودگی آب، خاک و هوا و افزایش تولید زباله و پسماند تغییر سبک زندگی روستایی و تشدید خروج جمعیت جوان افزایش مصرف انرژی و کاهش تنوع زیست‌محیطی	اشتغال فصلی و کم‌درآمد انتشار گازهای گلخانه‌ای تخریب باغات و چشم‌انداز طبیعی افزایش قیمت زمین و سوداگری عدم استفاده از مواد و مصالح بومی

مأخذ: یافته‌های پژوهش

با توجه به شرایط و ویژگی‌های زمین و بستر روستاهای مورد بررسی در جدول فوق، لازم است رویکردها و راهبردهایی در دستور کار قرار گیرد که ضمن حفاظت از زمین‌های زراعی و باغات و چشم‌اندازهای طبیعی روستاها، اقتصاد مولد جامعه روستای را تقویت نماید و با بهره‌گیری از تجارب و سرمایه صاحبان مسکن دوم، پیوند میان شهر و روستا را با این جریان جمعیتی افزایش دهد. در نهایت، قدرت تولید خدمات ساکنین بومی روستا را در امور اقتصادی پایدارتر سازد و از سوداگری مقطعی زمین و مسکن و تخریب اراضی و منابع محیطی اجتناب نماید. به‌طوری‌که شهروندان از موهبت زندگی روستایی و مردم بومی روستا از خدمات شهری بهره ببرند. صاحبان مسکن دوم می‌توانند محصولات روستایی را در شهرها تبلیغ کرده و به رونق اقتصاد روستا و صنایع دستی خود در فروشگاه‌ها، باعث تقویت اقتصاد روستا شوند. البته باید توجه داشت در این موضع وجه دیگری از تهدیدات مانند تضعیف فرهنگ محلی، نفوذ غریبه‌ها و پیدایش شرایط چند فرهنگی و بعضاً آسیب دیدن اقشار اجتماعی و به‌ویژه زنان می‌تواند مورد توجه بیشتر باشد که به‌عنوان یکی از وجوه بسط و ادامه پژوهش حاضر نیز باشد.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

توجه جمعیت به ریشه‌های خود در روستاهای مربوط به اصالت آن‌ها، الگوی دیگری از جریان جمعیتی از شهر به روستا را نشان می‌دهد. حرکت متناوب این گروه از مردم از شهر به روستای اصالتگاه جهت اسکان در خانه‌های دوم خود هرچند به تناوب در بخشی از ایام هفته یا ماه نوعی از جریان جمعیتی را شکل می‌دهد. این جریان جمعیتی مابین شهر محل استقرار فعلی و روستاهای زادگاهی آن‌ها به‌عنوان خانه دوم به وجود می‌آید که خانه‌های دوم و جریان جمعیتی، ظرف و مظهر این پدیده هستند. صاحبان خانه‌های دوم لزوماً جمعیت ساکن دائمی این روستاها به شمار نمی‌روند چون فعالیت پایه آن‌ها در شهرها مستقر است.

توسعه و گسترش فضایی کالبدی این ساخت و سازها به طور عمده توسط افرادی است که اصالت نسبی آن‌ها در همان روستا است و افراد غیر بومی حضور قابل توجهی در ساخت و ساز خانه‌های دوم این منطقه ندارند. افزایش ساخت و سازها علاوه بر تخریب منابع محیطی روستاها، نظامات اقتصادی حاکم بر زندگی روستایی را متحول کرده و کارکرد مولد روستاها را به خدماتی و بعضاً سوداگردی زمین و مسکن تقلیل داده است. البته بعضاً با افزایش سرمایه و درآمد روستاییان از محل فروش و تبدیل اراضی جهت احداث خانه‌های دوم، سبک زندگی و فرهنگ روستایی نیز تحت تأثیر این روند تغییر یافته است. به عبارتی خانه‌های روستایی با کارکردهای تولیدی و تکمیلی کشاورزی تبدیل به ویلاهای استراحتگاهی دوره‌ای شده است. نشانه‌ها و مصادیق این تحول در تغییرات وسیع کاربری‌های زمین در روستاهای مورد مطالعه است که درصد بالایی از این ساخت و سازها و ایجاد خانه‌های دوم توسط مردم متعلق به همان روستاها صورت گرفته است که در حال حاضر در شهرها مستقر هستند. بر همین اساس سبک زندگی شهری در این روستاها اشاعه داده می‌شود که گسست‌های فرهنگی و اجتماعی در روستاها را در پی دارد.

تکوین خانه‌های دوم به معنای به وجود آمدن و هستی یافتن آن‌هاست و توجه به میزان ساخت و ساز خانه‌ها در روستاهای محدوده مطالعه از طریق پیمایش محلی و نیز بررسی تغییرات فضایی در عکس‌های هوایی نشان از شکل‌گیری و گسترش شتابان خانه‌های دوم در بازه ده‌ساله ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۰ دارد که بعضاً بیش از سه برابر مساحت فضاهای ساخته شده روستا در طول ده‌ها سال است.

جریان معکوس جمعیتی در روستاهای مورد مطالعه حاضر به‌صورت موقت با وجود مشکلات توپوگرافی و اقلیمی محدوده، به وضوح قابل مشاهده است. در ابتدا افزایش جمعیت روستاها (هرچند

شکل‌گیری پدیده مسکن دوم و تحول در.....

موقتی) وجود دارد. این روند جذب جمعیت و افزایش مسکن و ساکنین غیر بومی جریان‌ی معکوس و متفاوت از روندهای قبلی به شمار می‌رود. چون در روندهای مرسوم قبلی عمدتاً جمعیت روستایی به سمت شهرها برای اشتغال حرکت و مسکن‌گزینی می‌کنند. اما در تکوین مسکن روستایی این روند شکل معکوسی به خود گرفته و در پژوهش‌های قبلی معمولاً کم‌سابقه است (Kheyroddin et al., 2021). لذا نسبت به پژوهش‌های قبلی بداعت دارد. اما نوع و انگیزه جریان جمعیتی و اسکان در این پدیده با روند مرسوم حرکت جمعیت از روستا به شهر متفاوت است و نوعی رشد فضاهای اسکان فراگسترانه و متاستاتیک به شمار می‌رود که در موارد معدودی از پژوهش‌های قبلی نیز به آن اشاره شده است (Kheyroddin et al., 2017).

با بررسی مجموع پیامدها این نتیجه حاصل می‌شود که این قسم افزایش جمعیت مقطعی در روستاها نشان‌دهنده توسعه درون‌زا برای جامعه روستایی نیست (Kheyroddin & Razpour, 2015). البته در بستر مطالعاتی حاضر این جریان جمعیتی پدیده مسکن دوم را به وجود آورده است که باعث رونق نسبی و جلوگیری از زوال روستا می‌شود ولی در بلندمدت محیط زندگی و طبیعت جامعه روستایی را تهدید می‌کند. این پدیده ممکن است تأثیرات کوتاه‌مدت مثبت داشته باشد اما تأثیرات بلندمدت مخربی دارد که اهمیت آن‌ها از برخی تأثیرات مثبت، بیشتر است. به طور کلی، بهتر است به جای اینکه افراد سودجو که به دنبال چیرگی بر زمین‌های ارزان‌قیمت برای انباشت سرمایه با افزایش قیمت آن‌ها با ساخت و ساز لوکس هستند، چاره‌ای برای تثبیت افراد محلی و قدرت گرفتن دوباره روستاها اندیشید. چراکه در هر صورت این جمعیت موقت به ظاهر مثبت در آینده باعث تخریب چهره روستا و تبدیل آن به مکانی که از آن فراری بودند یعنی شهرها می‌شود. لذا در روستاهایی که در معرض زوال هستند باید از گسترش پدیده مسکن دوم جلوگیری نمود. برای آن دسته از افراد علاقه‌مند به زندگی در محیط روستا تحت شرایطی خاص مانند سرمایه‌گذاری برای بهبود زمین‌های زراعی، مشارکت در امور کشاورزی، پرداخت مالیات و عوارض ساخت و ساز در زمین‌های زراعی، می‌توان مجوز ساخت داد. از طرفی می‌توان اجازه گسترش را در روستاهای کم‌جمعیت و توسعه‌نیافته که بازار مسکن و زمین وجود ندارد، صادر کرد. در نهایت برخی از پیشنهادات این مطالعه در راستای تقویت فرصت استفاده از ظرفیت موقتی مسکن دوم است و برخی برای خنثی‌سازی آثار مخرب آن در روستاهاست.

یکی از چالش‌های پیش رو فقدان آمار و بانک اطلاعاتی مسکن دوم (تعداد مسکن، سابقه ساخت، زمان اقامت، جمعیت و...) است. تنها اطلاعات این مطالعه محدود به تغییرات سازمان فضایی

با توجه به عکس‌های هوایی است و با توجه به بازه زمانی نسبتاً کوتاه آن به تنهایی نشان‌دهنده قدمت ساختمان‌ها نیست. از طرفی جمعیت این مساکن در سرشماری آبان ماه جز جمعیت دائم روستا محسوب شده‌اند و این امر به دلیل مشخص نبودن مدت زمان اقامت صاحبان مساکن دوم است. مسئله دیگری که ممکن است مبهم باشد، خانوار و افرادی هستند که از این مساکن استفاده می‌کنند. به عبارت دیگر این مساکن ممکن است مورد استفاده جمعی قرار بگیرد و در حالت اجاره‌ای، متقاضیان را افرادی تشکیل دهند که با روستا آشنا نیستند و باعث اختلال در اجتماع روستا شوند. این حرکت مانند دیگر حرکات جمعیتی، امری پویا در جوامع است و به سادگی قابل پیش‌بینی و کنترل کامل نیست. لذا ضمن اتخاذ رویکردهای واقع‌بینانه برای تعدیل این روند و جلوگیری از ضرر هرچه بیشتر تلاش و همکاری همه عوامل و کنشگران مورد نیاز است. البته توسعه بیشتر بررسی ابعاد مطالعه تکوین خانه‌های دوم می‌تواند در زمینه نقد و ارزیابی نقش متولیان رسمی مؤثر در این تحولات فضایی مانند بنیاد مسکن و دهداری‌ها باشد که مسیرهای ادامه و تکمیل پژوهش حاضر برای محققین می‌تواند باشد.

منابع

1. Adamiak, C. (2016). Cottage sprawl: Spatial development of second homes in Bory Tucholskie, Poland. *Landscape and Urban Planning*, 147, 96-106.
2. Alipour, H., Olya, H.G.T., 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.
3. Boer, W.D. (2016). Germany, France, The Netherlands housing markets in perspective, BPD Creating Living Environment.
4. David, M.E., David, F.R. & David, F.R. (2015). The quantitative strategic planning matrix: A new marketing tool. *Journal of Strategic Marketing*, 25(4), 342-352.
5. Dijst, M., Lanzendorf, M., Barendregt, A. & Smit, L. (2005). Second homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 96(2), 139-152.
6. European Commission, (2018). Smart Villages revitalizing rural services. European Network for Rural Development, 26. Available at: <http://enrd.ac.europa.eu>.
7. Gebre, T., & Gebremedhin, B. (2019). The mutual benefits of promoting rural-urban interdependence through linked ecosystem services. *Global Ecology and Conservation*, 20, e00707.

8. Ghorbanpour, M., Kheyroddin, R., Daneshpour, S.A. (2023). Providing a flexible conceptual framework to define “second home”: A systematic review, *Journal of Research and Rural Planning*, 12(4), 19-42. doi: 10.22067/JRRP.2023.82591.1080
9. Ghorbanpour, M., Kheyroddin, R. & Daneshpour, S.A. (2024). Second home studies in Iran: A systematic review of the structural and content status of scientific-research articles and future directions, *Journal of Rural Research*, 15(1), 72-93. doi: 10.22059/JRUR.2023.363197.1860. [In Persian]
10. Gomes, R.D.S.D., Pinto, H.E.D.R.S.D.C. & Almeida, C.M.B.R.D. (2017). Second home tourism in the Algarve: The perception of public sector managers. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, 11(2), 197-217.
11. Hiltunen, M.J., Pitkänen, K. & Halseth, G. (2015). Environmental perceptions of second home tourism impacts in Finland. *Local Environment*, 21(10), 1198-1214.
12. Hoogendoorn, G. (2010). Second homes and local economic impacts in the South African post-productivist countryside. PhD Thesis in Geography. Faculty of Humanities. University of the Free State.
13. Huang, Y., & Yi, Ch. (2011). Second home ownership in transitional urban China. *Housing Studies*, 26(3), 423-447.
14. Kheyroddin, R., & Ghaderi, M. (2020). New towns as deconcentration or another concentration in the metropolis: Evidence from Parand New Town in the Tehran Metropolitan Area, *International Journal of Urban Sciences*, 24(1), 69-87.
15. Kheyroddin, R., Momeni, S., Palouj, M. & Daneshpour, A. (2021). Investigating the side-effects and consequences of the formation of second homes in Alamut rural areas, Central Alborz of Iran. *TeMA-Journal of Land Use, Mobility and Environment*, 14(3), 381-394.
16. Kheyroddin, R., & Piroozi, R. (2013). A new typology in spatial distributions in metropolitan areas (Case study: Metastatic growth in Tehran’s eastern metropolitan area). *International Journal of Urban and Rural Management*, 13(35), 229-243. [In Persian]
17. Kheyroddin, R., Piroozi, R. & Soleimani, A. (2017). Metastatic spread of luxury second homes in rural areas: A new type of spatial development in the Tehran metropolitan region: A study of Damavand County, Iran. *Journal of Architectural and Planning Research*, 34(1), 71-88.
18. Kheyroddin., R., & Hedayatifard. M. (2017a). Social segregation to exclusive public shoreline access: Coastal gated communities on the middle

- shoreline of the Caspian Sea in northern Iran, *Journal of Urban Planning and Development*, 143(3), 05017006.
19. Kheyroddin, R., & Hedayatifard M. (2017b). The production of exclusive spaces in coastal pre-urban areas: Causes and motivations: Middle shoreline of Caspian Sea in north of Iran, *Journal of Coastal Conservation*, 21(3), 333-341.
 20. Kheyroddin, R., & Razpour, M. (2015). Monitoring the spatial developments of rural settlements in border regions: Challenges and potentials in the function of rural society in Baneh border county, *Village and Development*, 17(4), 25-48. Doi: 10.30490/RVT.2018.59411 [In Persian]
 21. Kheyroddin, R., & Razpour, M. (2016). Informal economy and urban spatial changes in the border town Baneh. A case study from the Iranian-Iraqi border, *International Journal of Contemporary Economics & Administrative Sciences*, 6(1), 66-86.
 22. Li, T., & Fan, C.C. (2019). Occupancy, usage and spatial location of second homes in urban China. *Cities*, 96(4), 102414.
 23. Lundmark, L.J.T., & Marjavaara, R. (2013). Second home ownership: A blessing for all? *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13(4), 281-298.
 24. Marjavaara, R. (2008). Second home tourism: The root to displacement in Sweden? *Kulturgeografi*.
 25. Morse, A. (2017). Housing in England: overview. National Audit Office, Department for Communities and Local Government.
 26. Oliveira, J.A.D., Roca, M.D.N.O. & Roca, Z. (2015). Economic effects of second homes: A case study in Portugal. *Economics & Sociology*, 8(3), 183-196.
 27. Papoli Yazdi, M.H., & Rajabi Sanajerdi, H. (2013). The theory of urban and surrounding. Tehran: SAMT publisher. [In Persian]
 28. Qazvin Economic, Social, Cultural Report. (2016). Qazvin Management and Planning Organization. [In Persian]
 29. Qazvin Comprehensive Plan. (2011). "City and Plan" Consulting Engineers. [In Persian]
 30. Qazvin Director Plan. (2004). "Urbanist and Architectures" Consulting Engineers. [In Persian]
 31. Qazvin Regional Development Plan. (2006). Planning and Budget Organization. [In Persian]

32. Qian, H. (2011). Towards the development of a spatial planning framework for rural development in China: A case study of Jiangsu Province. PhD Thesis, Faculty of Humanities, University of Manchester.
33. Razpour, M., Kheyroddin, R. & Daneshpour, S.A. (2018.) Explaining a different kind of informal space production in Baneh border County; capital accumulation and poverty deepening, *Journal of Fine Arts: Architecture and Urban Planning*, 22(4), 17-28. [In Persian]
34. Rye, J.F. (2011). Conflicts and contestations. Rural populations' perspectives on the second homes phenomenon. *Journal of Rural Studies*, 27(3), 263-274.
35. Shirvani Dastgerdi, A., & Kheyroddin, Reza. (2022), Policy recommendations for integrating resilience into the management of cultural landscapes, *Sustainability*, 14(14), 8500.
36. Stergiou, D.P., Papatheodorou, A. & Tsartas, P. (2016). Second home conversion during the economic crisis: The case of Artemida, Greece. *Social & Cultural Geography*, 18(8), 1129-1151.
37. Thistlethwayte, H. (2019). Second homes global trends in ownership and renting. London: Savills.
38. Tress, G. (2002). Development of second-home tourism in Denmark. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 2(2), 109-122 .
39. Zabetian, E., & Kheyroddin, R. (2018). The role of comfort perception, especially thermal comfort in the pattern of citizens' behavior in urban spaces (Case study of Imam Khomeini Square and Imam Hussein in the city of Tehran), *International Urban and Rural Management*, 17(50), 5-20. [In Persian]
40. Zabetian, E., & Kheyroddin, R. (2019). Comparative evaluation of relationship between psychological adaptations in order to reach thermal comfort and sense of place in urban spaces, *Urban Climate*, 29, 100483.

