

Quarterly Journal of Village and Space Sustainable Development

Summer 2025, Vol.6, No.2, Serial Number 22, pp 23-44



<https://doi.org/10.22077/vssd.2025.8528.1287>



Analyzing the Causes and Spatial Impacts of Increasing Land Prices and Transactions in the Rural Area of Ahandan, Lahijan County

Hamid Jalalian^{1*}, Ali Amini Mobasher², Hassan Afrakhteh³

1. Associate Professor of Geography and Rural Planning, Department of Human Geography, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

2. M.A. Student in Geography and Rural Planning, Department of Human Geography, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

3. Professor of Geography and Rural Planning, Department of Human Geography, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

*Corresponding author, Email: hamidjalalian@khu.ac.ir

Keywords:

Rural Land, Land Price Increase, Land-use Change, Rural Landscape Transformation, Ahandan Rural District.

1. Introduction

The trend of land sales in rural areas is a relatively recent socioeconomic phenomenon that has been growing annually. The northern rural areas of Iran, including the Ahandan region in Lahijan County, have experienced significant spatial and structural transformations over the past two decades, largely driven by land sales to non-local buyers. This research aims to examine the underlying causes of rising land prices and sales in the Ahandan rural area and their subsequent spatial consequences.

2. Methodology

This study adopts a descriptive-analytical design with a qualitative approach for data collection and analysis. A combination of library-documentary methods and fieldwork was utilized to gather theoretical insights and regional data. Sources included reputable academic websites, library materials, domestic and international research articles, and reports from the Gilan Province Planning Department. Field data were collected through direct observation and semi-structured interviews with local experts, such as village heads, Islamic council members, and knowledgeable residents. The statistical population encompassed residents of the Ahandan rural area, including youth, local council members, village heads, elders, and migrants residing in the villages of Lialman, Darreh Jir, and Sokhteh Kuh. Non-random (purposeful) sampling, specifically using the snowball technique, was employed. Theoretical saturation was reached after interviewing 18 participants across the three villages. The collected data were analyzed through qualitative content analysis and a grounded theory approach, involving systematic coding and the identification of patterns and common themes. The study's spatial focus is the Ahandan region (comprising the three aforementioned villages), and its temporal scope covers the period from 2011 to 2024.

3. Findings

The results indicate that demand from urban residents—both local and non-local—for second homes and non-agricultural land use is the primary

Received:

08/Dec/2024

Revised:

06/Feb/2025

Accepted:

17/Feb/2024

driver behind increasing land prices in the region. The majority of this demand is for constructing villas, second homes, or initiating non-agricultural activities, which, in turn, inflates land value. Furthermore, improvements in infrastructure and transportation access have enhanced the appeal of rural areas for both living and investment. Conversely, high agricultural production costs, the expense of living, the declining profitability of farming, and villagers' diminishing interest in preserving rural lands have fueled the trend of rapid land sales. Economic pressures, such as debt and financial needs for education or marriage, also compel villagers to sell their land. These developments have led to significant economic, social, and structural consequences, including:

- Land-use changes: Farmlands and orchards are increasingly converted into residential units.
- Migration and demographic shifts: Indigenous villagers often sell their land and relocate due to financial constraints.
- Alterations to the social fabric: Changes are observed in the community's social and economic structures.
- Environmental impact: There's increased pressure on water and soil resources, destruction of local ecosystems, and overall rural instability.

4. Discussion and Conclusion

Economically, the escalating demand for land by urban residents for villas, second homes, or non-agricultural uses has substantially increased rural land prices. Enhanced infrastructure and accessibility have further boosted the attractiveness of rural areas. Additionally, societal shifts toward seeking a peaceful, nature-oriented lifestyle contribute to this trend, influencing new investment patterns in rural areas, such as eco-tourism accommodations and other tourism services. Policy and legal factors also play a role in land prices and sales. Government initiatives aimed at developing rural areas and supporting agriculture can increase land value, while changes in land-use regulations can further amplify price hikes. Addressing these complex interactions is crucial for a comprehensive understanding of rising rural land prices. The spatial impacts of increasing land prices and sales include:

- Land-use conversion: Farmlands are being transformed into residential properties, leading to a reduction in agricultural production.
- Demographic changes: Local residents may be displaced, potentially leading to social tensions and cultural conflicts.
- Environmental degradation: Increased construction and land-use change harm local ecosystems, threatening food security and environmental balance.

To effectively manage this phenomenon and its associated consequences, policies should aim to capitalize on opportunities while minimizing negative effects. Recommended measures include:

- Strategic tourism management in rural areas.
- Preserving rural cultural and social identity.
- Ensuring sustainability and environmental protection.
- Enhancing rural living standards.
- Promoting educational and awareness programs for both locals and newcomers.

How to cite this article:

Jalalian, H., Amini Mobasher, A., & Afrakhteh, H. (2025). Analyzing the Causes and Spatial Impacts of Increasing Land Prices and Transactions in the Rural Area of Ahandan, Lahijan County. *Village and Space Sustainable Development*, 6(2), 23-44. <https://doi.org/10.22077/vssd.2025.8528.1287>





فصلنامه روستا و توسعه پایدار فضا

دوره ششم، شماره دوم، پیاپی بیست و دوم، تابستان ۱۴۰۴، صفحات ۲۳-۴۴

<https://doi.org/10.22077/vssd.2025.8528.1287>



تحلیلی بر علل و پیامدهای فضایی افزایش قیمت زمین و فروش آن در حوزه روستایی آهندان شهرستان لاهیجان

حمید جلالیان^{۱*}، علی امینی مباشر^۲، حسن افراخته^۳

۱. دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

۳. استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

* نویسنده مسئول، ایمیل: hamidjalalian@khu.ac.ir

چکیده

این پژوهش، با هدف بررسی علل افزایش قیمت و فروش زمین‌های روستایی و پیامدهای فضایی آن در حوزه روستایی آهندان شهرستان لاهیجان انجام شد. در این پژوهش، از روش کیفی استفاده شده که داده‌های میدانی با مشاهده مستقیم و انجام مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته با خبرگان روستاها (دهیاران، اعضای شورای اسلامی روستا و افراد مطلع) گردآوری شد. روش نمونه‌گیری به صورت هدفمند، و تعداد افراد نمونه براساس رسیدن به حد اشباع نظری بوده که با توجه به ماهیت پژوهش، ۱۸ نفر مشارکت داشته‌اند. تحلیل مصاحبه‌ها با روش تئوری زمینه‌ای (داده - بنیاد) انجام شده‌است. نتایج نشان می‌دهد استقبال شهرنشینان بومی و غیربومی برای داشتن خانه دوم و نیاز به زمین برای استفاده‌های غیرکشاورزی، مهم‌ترین دلایل افزایش قیمت زمین در روستاها است. هزینه بالای تولید محصولات کشاورزی و به‌صرفه نبودن کشاورزی، بالا بودن هزینه‌های زندگی، کم‌توجهی روستاییان به کشاورزی و حفظ اراضی روستایی و تمایل به دسترسی سریع و آسان به پول، موجب افزایش روزافزون فروش زمین‌های روستایی شده که این وضع پیامدهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی متعددی را در روستاها به دنبال داشته است، از جمله این پیامدها می‌توان به تشدید تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها به کاربری‌های مسکونی و خدماتی، مهاجرت روستاییان، تغییرات جمعیتی، تغییر در بافت اجتماعی و وضعیت اقتصادی روستاها، تغییر چشم‌اندازها و دوگانگی در بافت کالبدی و ناپایداری روستاهای مورد مطالعه اشاره کرد. تمایل به فروش زمین در روستاها روند اجتماعی-اقتصادی نسبتاً تازه‌ای است که هر سال رو به افزایش است و پیامدهای فضایی (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی) متعددی را در روستاها سبب شده که در نهایت، پایداری منابع طبیعی و امنیت غذایی کشور را تهدید می‌کند. برای مدیریت کردن این پدیده، نیازمند تدوین سیاست‌هایی هستیم که هم از فرصت‌ها بهره‌برداری کند و هم اثرات منفی را کاهش دهد؛ از جمله مدیریت گردشگری روستایی، حفظ هویت فرهنگی و اجتماعی روستاها، توجه به پایداری و حفاظت محیط‌زیست، ارتقاء سطح زندگی روستائیان و توسعه برنامه‌های آموزشی و آگاهی‌بخشی.

واژگان کلیدی:

زمین روستایی، افزایش قیمت زمین، تغییر کاربری زمین، تغییر چشم‌انداز روستایی، دهستان آهندان.

تاریخ ارسال:

۱۴۰۳/۰۹/۱۷

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۳/۱۱/۱۷

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۳/۱۱/۱۷

۱- مقدمه

افزایش قیمت زمین‌های روستایی در بسیاری از کشورها، از جمله در ایران و در شمال کشور، پدیده‌ای است که تأثیرات عمیقی بر فضای زیستی و اجتماعی نواحی روستایی دارد. این تحولات به همراه تغییرات ناشی از نیاز روزافزون به امکانات و خدمات در نواحی روستایی، همواره موضوعی بحث‌برانگیز و مورد توجه پژوهشگران و سیاست‌گذاران بوده است. حوزه روستایی آهندان، به عنوان یکی از نواحی روستایی شهرستان لاهیجان، تحت‌تأثیر این پدیده قرار گرفته و با توجه به تحولات اقتصادی، اجتماعی و فضایی آن، افزایش قیمت زمین‌ها به عنوان یکی از مسائل کلیدی تأثیرگذار بر جوامع روستایی در کانون توجه قرار دارد. واقعیت این است که تا پیش از این، وضعیت محیطی و انسانی حاکم بر روستاها آن‌ها را در فرآیند توسعه جامعه به انزوا کشانده و از مشارکت در فعالیت‌های توسعه‌ای محروم کرده است. مهم‌ترین نمود این وضعیت، ضعف اشتغال، عدم تنوع شغلی و ناپایداری‌های محیطی در روستاهاست که به مهاجرت روستاییان و تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی منجر شده است (رکن‌الدین افتخاری و طاهرخانی، ۱۳۸۱، ۵۰ و فلیحی، ۱۳۷۹، ۲۰۳). در این میان، برنامه‌های جدید توسعه، الگویی نوین از توسعه روستایی را معرفی کرده که بر مبنای توانمندسازی روستاییان استوار است. توانمندسازی به عنوان یک مؤلفه کلیدی در استراتژی‌های جدید توسعه و فقرزدایی، به‌ویژه در مناطق روستایی، اهمیت ویژه‌ای دارد.

با توجه به اینکه منبع اصلی درآمد روستاییان در استان‌های شمالی کشور عمدتاً از زمین‌هایشان به دست می‌آید، فروش و تغییر کاربری زمین، مشکلات جدی برای پایداری تولید و امنیت غذایی کشور و همچنین، درآمد روستاییان ایجاد کرده و پیامدهای اجتماعی و اقتصادی متعددی را به همراه دارد. این مسئله نشان‌دهنده اهمیت حیاتی زمین در اقتصاد روستا و زندگی روستاییان است. شمال ایران با شرایط آب‌وهوایی مناسب، منطقه‌ای ایده‌آل برای کشاورزی و تولید محصولات متنوع است. اما در سال‌های اخیر، به دلیل تغییر نسل و عدم تاب‌آوری جوانان روستایی در فعالیت‌های کشاورزی، پیشرفت سریع فناوری، تأثیر فضای مجازی بر ایجاد شغل‌های غیررسمی و کاذب، قیمت پایین محصولات کشاورزی و هزینه‌های بالای تولید، توجه روستاییان به کشاورزی و حفظ اراضی روستایی به شدت کاهش یافته است. مشکلات اجتماعی و اقتصادی متعدد در بخش کشاورزی سبب شده برخی روستاییان برای تأمین امنیت اقتصادی و اجتماعی خود، به دنبال تغییر معیشت باشند، زیرا بر این باورند که کشاورزی دیگر توجیه اقتصادی ندارد (ری و گانیروود برگ^۱، ۲۰۱۱، ۱۲۷). تغییر کاربری زمین به عنوان یکی از پیامدهای حتمی تغییر اقتصاد کشاورزی به اقتصاد غیرکشاورزی، منجر به تغییر و تحول در ساختار اجتماعی و فضایی روستاها خواهد شد (بیوک و استروسنیچیدر^۲، ۲۰۰۳، ۸۸). نیاز به زمین برای کاربری‌های غیرکشاورزی، سبب افزایش قیمت زمین و در نتیجه، ترغیب روستاییان به فروش زمین و یا استفاده‌های غیرکشاورزی می‌شود.

در سال‌های اخیر، خرید زمین و خانه دوم از سوی شهرنشینان در نواحی روستایی شمال ایران به دلیل طبیعت و آب‌وهوای مطلوب این مناطق رشد چشمگیری داشته و موجب جذب افراد ثروتمند و طبقه متوسط شهری از نقاط مختلف کشور به روستاهای این منطقه شده است. این حضور گاهی به دلیل وجود تعارض منافع بین غریبه‌ها و ساکنان محلی، احساسات قابل توجهی را در بین روستاییان ایجاد کرده است. ادراک ساکنان محلی از زندگی در روستا کاملاً با ادراک غریبه‌ها متفاوت است؛ غریبه‌ها روستا را مکانی برای تفریح و گذران اوقات فراغت می‌دانند، در حالی که برای روستاییان، فضایی برای کار و معیشت است (توکلی‌راد، ۱۴۰۰). غریبه‌ها و شهرنشینان با پیشنهادها یا اغواکننده به روستاییان، مالک زمین‌های کشاورزی آن‌ها می‌شوند و با احداث ویلاهای لوکس یا به اصطلاح "خانه‌های دوم" در روستا، کارکردها و

¹ Rye, J. F., & Gunnerud Berg. N.

² Bewket, W., & Stroosnijder, L.



پیامدهای مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی را سبب می‌شوند (قدمی و همکاران، ۱۳۸۹، ۲۱). هجوم این افراد به روستاها و اشتیاق آن‌ها به ایجاد واحدهای مسکونی گران‌قیمت، بر فرهنگ و ساختار سنتی روستاییان تأثیرات عمیقی می‌گذارد (ویلیام و هال^۱، ۲۰۰۰، ۲۳).

پژوهش حاضر، بر بنیاد روش کیفی، به تحلیل عوامل مؤثر بر افزایش قیمت و فروش زمین‌های روستایی، تأثیرات این افزایش قیمت بر جوامع محلی پرداخته است. این تحلیل از منظر اقتصادی، اجتماعی، و کالبدی - محیطی انجام شده است. نتایج این پژوهش می‌تواند به توسعه دانش در حوزه مطالعات روستایی کمک کند و از جنبه کاربردی نیز به سازمان‌ها و سیاست‌گذاران مرتبط اطلاعات مهمی برای بازنگری در سیاست‌ها و برنامه‌ها و همچنین، اتخاذ تصمیمات مؤثر برای مدیریت این پدیده ارایه دهد.

در بررسی پیشینه موضوع، پژوهش‌های متعددی در مورد تحولات روستاهای کشور دیده می‌شود که به موضوعات تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی به کاربری‌های مسکونی و شهری، گردشگری روستایی و گسترش خانه‌های دوم و موضوعات مرتبط پرداخته‌اند. به عنوان نمونه می‌توان به این پژوهش‌ها اشاره کرد: حسین‌زهی و همکاران (۱۴۰۲)، در تحلیل معیارهای تأثیرگذار بر تغییر کاربری اراضی روستاهای حاشیه شهر خاش به ۱۰ معیار رسیدند، شامل: سیاست‌های اقتصادی و بازساخت اقتصادی شهری، توسعه زیرساخت‌های بازارچه مرزی، توسعه بازارهای محلی، جذب سرمایه‌گذاری، توسعه صنعت گردشگری، حفظ فعالیت‌های صنایع کوچک و بهبود آن‌ها، تغییر عملکرد روستاها، گسترش بخش‌های تولیدی و صنعتی، اشتغالزایی و کارآفرینی و در پی آن کاهش بیکاری و گسترش صنایع تبدیلی و خدماتی (حسین‌زهی و همکاران، ۱۴۰۲، ۶۹ - ۸۹). کمانرودی، عزیزپور و جانبازی (۱۳۹۳)، تغییرات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی روستاهای پیرامون شهر شیراز (با تمرکز بر روستای گویم) را بر اثر رشد و پراکنده‌رویی شیراز بررسی کردند. این پژوهش نشان داد که روستاهای پیرامون شهر شیراز به ویژه «گویم» به شدت تحت تأثیر روند پراکنده‌رویی شهر شیراز قرار گرفته و با تغییرات ساختاری - کارکردی شگرفی مواجه شده‌اند، به طوری که اغلب این روستاها در دهه ۱۳۸۰ تا ۹۰ به سکونتگاه‌های مهاجرپذیر پیرامونی شهر شیراز تبدیل شده و مساحت آنها افزایش یافته است. تغییر نوع اشتغال ساکنان این روستاها به سمت بخش‌های خدمات صنعت بسیار چشمگیر بوده است. مهدوی و همکاران (۱۳۸۷)، تأثیر خانه‌های دوم بر ساختار اقتصادی و اجتماعی ناحیه کلاردشت را پژوهش کردند. مطالعه قماش‌پسند و همکاران (۱۳۹۶)، نشان می‌دهد که به دلیل عدم حمایت از کشاورزی، فروش اراضی کشاورزی از جمله مزارع برنج، باغات چای و توتستان‌ها از سوی کشاورزان به دلالان و سرمایه‌گذاران غیربومی افزایش یافته و این اراضی به واحدهای مسکونی و استفاده‌های صنعتی و خدماتی به ویژه ساخت خانه‌های دوم یا خانه‌های تعطیلات برای گذران اوقات فراغت تغییر کاربری داده‌اند. علی‌پور (۱۳۹۸)، بازتاب‌های گسترش خانه‌های دوم در فضاهای روستایی استان مازندران را مورد توجه قرار داد. وی به دلالتی و بورس‌بازی زمین، تعارضات فرهنگی میان روستاییان و صاحبان ویلاها و تغییر شکل معماری بومی خانه‌های روستایی تأکید کرده است. حاتمی‌نژاد و همکاران (۱۳۹۸)، هم در این زمینه به رواج سبک زندگی شهری، گسست اجتماعی و نابودی آداب و رسوم روستاها، تغییر کاربری اراضی و تغییر چشم‌انداز روستا اشاره کرده است. مهدی‌پور و همکاران (۱۴۰۱)، در آسیب‌شناسی خانه‌های دوم در نواحی روستایی شهرستان لاهیجان، به گسترش بدون برنامه و بی‌رویه خانه‌های دوم در شهرستان لاهیجان به دلیل نبودن سازوکارهای نظارتی و قانونی بازدارنده، آسیب‌های وارده ناشی از این پدیده از جنبه‌های کالبدی - فضایی، فرهنگی - اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیستی توجه داده‌اند. تغییر کاربری اراضی کشاورزی به مسکونی خانه دوم، افزایش مصرف آب، ترافیک معابر، تولید پسماند، آسیب‌رسانی و تغییر چشم‌انداز طبیعی روستاها، آلودگی منابع آب، افزایش قیمت زمین و هزینه‌های زندگی برای

¹ William, A. M., & Hall, C. M.



ساکنان روستاها و صدمه دیدن الگوهای فرهنگی بومی از جمله بازتاب‌های فضایی رواج خانه‌های دوم در لاهیجان است (مهدی‌پور و همکاران، ۱۴۰۱). در پژوهش حاضر، تلاش شده همزمان به سه موضوع کلیدی و مرتبط به هم در این زمینه توجه شود. بنابراین، دلایل افزایش قیمت زمین‌های روستایی، فروش آن و پیامدهای فضایی ناشی از آن در حوزه روستایی آهندان شهرستان لاهیجان پژوهش شده‌است. یادآور می‌شود، این پژوهش به دنبال تعیین تعداد یا مساحت اراضی فروخته شده و تغییر کاربری یافته نبوده است بلکه، دلایل و عوامل موثر بر این تغییر و تحولات را با روش کیفی دنبال کرده است.

۲- بنیان نظریه‌ای

بنیان‌های نظری موضوع تغییر و تحول کالبدی- فضایی شهرها و روستاها از جمله موضوع تغییر مالکیت‌ها و کاربری‌های زمین در روستاهای پیرامون شهرها را می‌توان در نظریه‌ها و رویکردهای فلسفی متعددی جستجو کرد. مهم‌ترین این نظریه‌ها عبارت‌اند از: نظریه ماتریالیسم تاریخی (تاکید بر مادی‌بودن ساختار جامعه و تکامل تاریخی آن)، نظریه اقتصاد سیاسی فضا (نقش دولت بر اقتصاد و تولید فضا)، نظریه بوم‌شناسی سیاسی فضا (درهم تنیدگی روابط قدرت و اکولوژی شهر و سکونتگاه‌های انسانی) و رویکرد پویا ساختاری- کارکردی (پیوند میان ساختار و کارکرد تمام پدیده‌ها و نظام‌های مکانی- فضایی).

در ماتریالیسم تاریخی، ساختار جامعه و تکامل تاریخی آن به واسطه شرایط مادی حیات یا شیوه تولید ابزار مادی هستی اجتماعی تعیین می‌شود (ادواردز، ۱۳۷۵، ۱۲۹). اقتصاد سیاسی به عنوان دانشی میان‌رشته‌ای، فضا را پدیده‌ای می‌داند که تولید می‌شود و معتقد است که شکل‌گیری مناطق با نظام سیاسی، اقتصادی و اجتماعی جامعه رابطه دارد (الاسیاد^۱، ۱۹۹۳). بنابراین، برای شناخت فضا لازم است فرایندهای اجتماعی به خوبی شناخته شده و مورد تحلیل قرار گیرد. سیمای فضایی مکان، منعکس کننده روابط اجتماعی حاکم بر آن است. از این رو، شناسایی نیروهای سازنده و پدید آورنده فضای جغرافیایی و محتوای اجتماعی فضا از ضروریات است. در این دیدگاه، طبقه صاحب قدرت از راه شهر، کل فضا را کنترل می‌کند. بر اساس این دیدگاه، هدف اقتصاد سیاسی فضا، کشف الگوهای فضایی فرایند تولید، توزیع، مصرف و نقش دولت، گروه‌ها و طبقات اجتماعی در شکل بخشی به آن الگوها (پیران، ۱۳۷۰، ۷۸).

جایگاه اصلی بوم‌شناسی سیاسی شهر به دیدگاه اقتصاد سیاسی برمی‌گردد و این دیدگاه در واقع چارچوبی برای چگونگی درک اثرات ساختار اجتماعی در محیط‌های شهری است. بوم‌شناسی سیاسی شهر تلاش می‌کند که وابستگی و درهم‌تنیدگی روابط قدرت که منجر به تولید اجتماعی محیط‌های نامتوازن می‌شود را به ویژه در ارتباط با فرایندهای اجتماعی، متابولیسم مادی، شکل و ساختار فضایی چشم‌اندازهای اجتماعی- طبیعی شهر معاصر را مورد توجه قرار دهد (سوینگدو و هی‌نن^۲، ۲۰۰۳، ۹۰۶). به اعتقاد لوفور شهرنشینی موجب نابودی طبیعت، بازساخت طبیعت و تولید نوعی طبیعت ثانویه در محیط‌های شهری می‌شود. این موضوع منادی جهانی است که در آینده شهرها آن را شکل می‌دهند (لوفور^۳، ۱۹۷۶، ۱۵).

در رویکرد پویا ساختاری- کارکردی، با اعتقاد به پیوستگی ساختاری- کارکردی نظام‌های مکانی- فضایی، می‌توان انتظار داشت که تغییر و دگرگونی در یک جزء از اجزای ساختاری یا کارکردی یک نظام، بر پایه ارتباط نظام‌وار، ممکن است به سایر اجزاء نظام انتقال یافته و زمینه تغییر و دگرگونی کل نظام را فراهم آورد. این گونه اثرگذاری قاعدتاً به نقش و جایگاه آن جزء در کلیت نظام، اعم از جزء ساختاری یا کارکردی به شرایط زمان بستگی دارد (سعیدی، ۱۳۹۰، ۱۴). در این چارچوب، ساختارهای کالبدی، اعم از ساخت‌های طبیعی و یا انسان‌ساخت، در ارتباطی تنگاتنگ با ساخت‌های اجتماعی- اقتصادی قرار دارند. آشکار است که هر دو این‌ها خود به عنوان نظام‌های فرعی نظام اصلی فضایی عمل می‌کنند. به همین ترتیب، کارکردهای مختلف نظام، چه کارکردهای

1. Alasayyad

2. Swyngedouw and Heynen

3. Lefebvre



محیطی و چه کارکردهای اجتماعی-اقتصادی نیز هر یک به عنوان نظامی فرعی، با یکدیگر تعامل معنادار دارند. بدین سان، می توان دریافت که کلیت نظام فضایی، در محیط خود، در تعاملی چندبعدی و بسیار پیچیده بین اجزای گوناگون محیطی-اکولوژیک و اجتماعی-اقتصادی قرار دارد که در نتیجه آن، با نوعی پویایی در گذر زمان تغییر می پذیرد (سعیدی، ۱۳۹۱، ۱۲).

پژوهش حاضر، اگرچه به این نظریه ها توجه دارد و تحولات فضایی روستاها را جدای از روندهای تحولاتی جامعه و نقش آفرینی شهرهای مجاور نمی داند، اما به دلیل ماهیت اکتشافی خود و گزینش رویکرد کیفی برای واکاوی موضوع، ترجیح می دهد در چارچوب هیچ یک از این نظریه ها مقید نماند و بنابراین، در فرایندی استقرایی و با تکیه بر دانش محلی و تجربه زیسته افراد، به دنبال کشف روندها و علت های پدیده اجتماعی-اقتصادی فروش زمین توسط روستاییان و پیامدهای فضایی آن است.

مروری اجمالی بر مهم ترین تجارب کشورها در زمینه عوامل مؤثر بر ارزش قیمت زمین و مسکن روستایی نشان می دهد که رابطه مثبتی بین عرضه خدمات در یک منطقه و افزایش ارزش زمین و مسکن در عرصه های روستایی وجود دارد. زمین و مسکن به عنوان دو عنصر اساسی بعد کالبدی در نواحی روستایی مورد توجه قرار می گیرند. در سال های اخیر به دلایل متعددی این دو عنصر در روستاها دچار تغییرات اساسی شده است که نشان از تحولات عمیق در نظام اجتماعی-اقتصادی جوامع روستایی و ایجاد تغییرات گسترده کالبدی و معماری و کاربری اراضی در روستاها دارد. یکی از مهم ترین علل موثر بر تغییرات کالبدی-فضایی نواحی روستایی، نوسانات افزایش قیمت زمین است (شفایی و مدنی، ۱۳۹۰، ۱۸). عوامل بسیاری از جمله بازیگران این عرصه بر وقوع این تغییرات و نوسانات اثرگذار هستند. در بازار زمین بازیگران متعددی نقش دارند که هر یک به شیوه های خاص و بر حسب موقعیت خود، ارزش مبادلاتی را تعیین می کند. این نقش آفرینان عبارتند از بورس بازان که با تفکیک زمین و تغییر کاربری آن به مسکونی یا تجاری باعث زمین خواری و تورم کاذب در بازار زمین می شوند، واسطه ها شامل بنگاه های معاملات املاک در بازار زمین که برای کسب ارزش مبادلاتی فعالیت می کنند و به افزایش معاملات املاک و زمین و سرعت بخشیدن به برگشت سرمایه در بازار زمین گرایش دارند؛ مالکان که اغلب با چشم داشت به ارزش مبادلاتی عمل می کنند؛ وام دهندگان که با پرداخت وام های روستایی در ترغیب افراد برای خرید زمین و ساخت مسکن نقش مهمی دارند، و نهادهای دولتی که بر حسب ضرورت و مسئولیت خود گاهی به طور مستقیم یا غیرمستقیم در بازار زمین ایفای نقش می کنند (هاردی و همکاران^۱، ۲۰۰۱، ۸۷).

معادلات تغییر قیمت زمین و مسکن در نواحی شهری و روستایی با یکدیگر متفاوت هستند، ولی آنچه ناگزیر تحقق می یابد، افزایش روز افزون تقاضا برای مسکن و موانع موجود در عرضه زمین، همراه با احتکار زمین، منجر به افزایش سریع قیمت زمین می شود که در تأمین مسکن به ویژه برای خانواده های کم درآمد و طرح های توسعه مشکلاتی را ایجاد می کند. بازار زمین اگر به حال خود رها شود، نمی تواند به تخصیص مؤثر کاربرد زمین برسد. افزون بر این، مالکیت زمین به شکلی ناموزون میان افراد اجتماع توزیع شده و بازار قادر نیست درآمد حاصل از زمین را به گونه ای که اجتماع می خواهد توزیع کند. شواهدی وجود دارد که نیروهای بازار و اثر آن بر کاربری زمین، زوال فضاهای بکر روستایی را تسریع می کند (پارکر^۲، ۲۰۰۴، ۳۴).

زمین به عنوان یک کالا یا منبع اقتصادی دارای ویژگی های خاصی است، از جمله اینکه مقدار آن ثابت است و جایگزینی ندارد. نگاهی به تاریخ زمین نشان می دهد که در گذشته زمین ها تخریب چندانی نداشتند و از زمین بیش از حد استفاده نمی شد. برای بیش از ۲۰۰ سال، چشم اندازی از زمین وجود داشت که آن را یک کالای تولیدی می دانست و نه یک حق مالکیت خصوصی برای فروش آن. در دهه های اخیر این بخش با دوره های رکود و رونق توری و افزایش بی رویه قیمت ها روبرو بوده است (عباسی نژاد، ۱۳۸۸، ۵۹). امروزه برخلاف گذشته زمین در روستا با نوسانات فزاینده ای روبرو شده است که این نوسان در برخی شهرها به ویژه شهرک های توریستی، ییلاقی و حاشیه شهر بیشتر به چشم می خورد. اگرچه در گذشته ارزش یک قطعه زمین بر اساس قابلیت های کشاورزی آن به بازار تعیین می شد، اما امروزه ارزش زمین زیر تأثیر عوامل متعدد دیگری قرار گرفته است که برخی از آن عبارتند از

1. Hardie, I.W., Narayan, T.A., and B.L. Gardner

2. Parker. S.



نزدیکی به شهر، وضعیت راه‌های ارتباطی، ایجاد خانه‌های ییلاقی، برخورداری از انشعاب آب و برق و گاز. با توجه به اجماع موارد اشاره شده، مهم‌ترین عوامل مؤثر بر قیمت زمین را می‌توان به صورت زیر دسته‌بندی کرد:

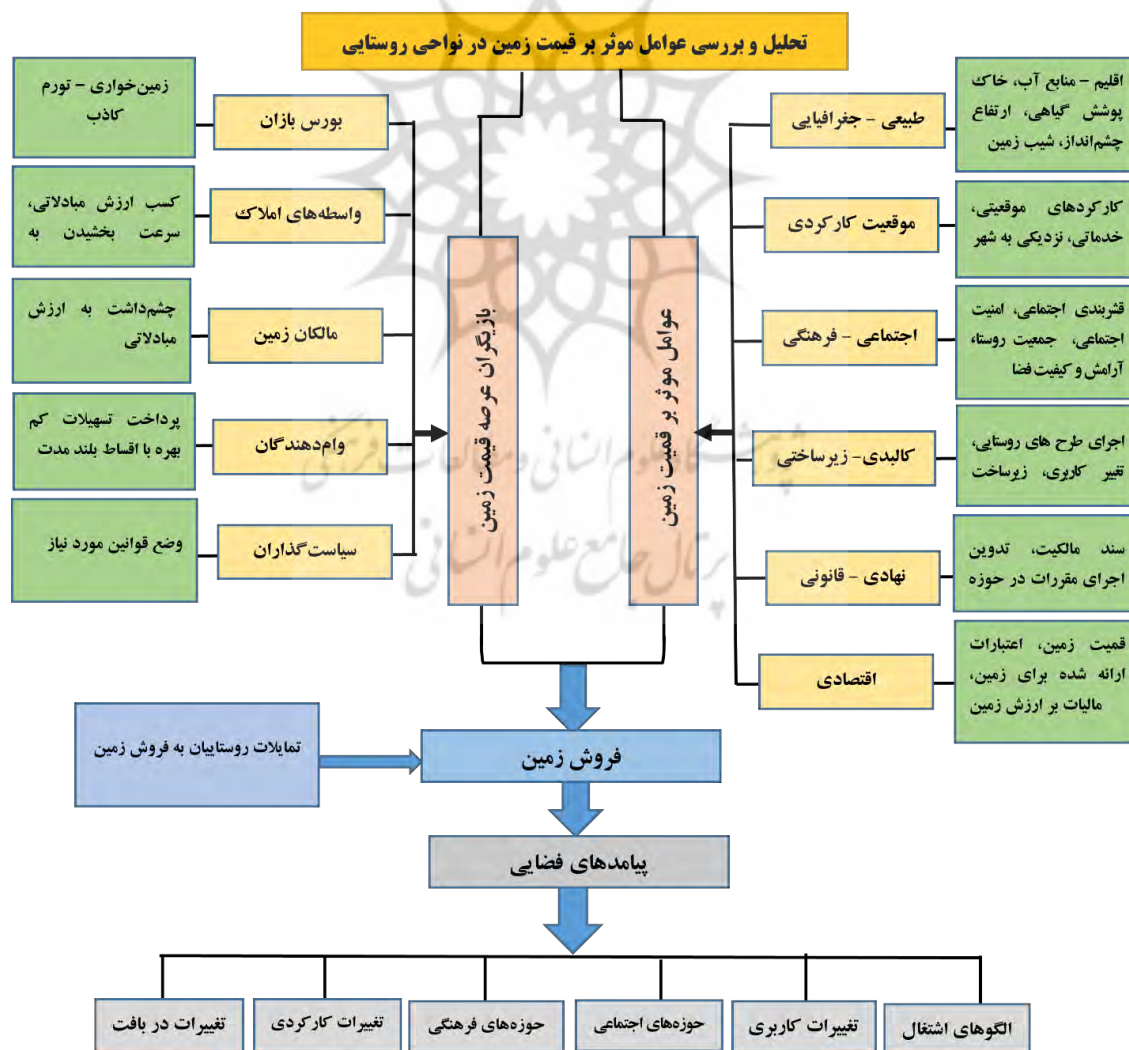
- عوامل جغرافیایی و طبیعی مانند وضعیت اقلیمی و منابع آب
 - وضعیت کارکردی مانند مجاورت با شهرها، کارکردهای مرکزیت و کارکرد توریستی
 - عوامل فرهنگی و اجتماعی مانند تقسیم‌بندی اجتماعی و امنیت
 - عوامل کالبدی و زیرساختی مانند کاربری اراضی برای زیرساخت‌ها و خدمات، انجام طرح‌ها و پروژه‌ها در مجاورت روستا
 - عوامل قانونی و نهادی مانند سند مالکیت و کاربری زمین‌های کشاورزی
 - عوامل اقتصادی و مالی مانند مالیات بر ارزش زمین و قیمت زمین
- بر این اساس، برای بررسی عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین‌های روستایی، در جدول شماره (۱)، شاخص‌ها و متغیرها در هر یک از ابعاد جغرافیایی، اجتماعی، کارکردی، کالبدی، نهادی قانونی و اقتصادی فهرست شده‌است.

جدول ۱- عوامل مؤثر بر قیمت زمین

متغیرها	شاخص	بُعد
دسترسى به چشمه، رودخانه، آب لوله‌کشی	وجود منابع آب	طبیعی - جغرافیایی
حاصلخیزی، استحکام در ساخت‌وساز	خاک حاصلخیز	
جنگلی، باغ، گلخانه	پوشش گیاهی	
بارش و باد و رطوبت	اقلیم مطلوب	
تناسب شیب برای کاربری‌های مختلف (ساخت‌وساز، کشاورزی و باغ)	شیب کم زمین	
کوهستانی، دشتی	ارتفاع مناسب	
فاصله از شهر	نزدیکی به شهر	موقعیت کارکردی
خدمات آموزشی، فرهنگی، بهداشتی، تجاری و اداری	کارکردهای مرکزیت	
ارتباطی، گردشگری	کارکردهای خدماتی	
اقتصادی، مذهبی و اجتماعی	تجانس قشربندی اجتماعی	اجتماعی - فرهنگی
میزان امنیت	امنیت اجتماعی	
جمعیت رو به افزایش، جمعیت رو به کاهش	میزان جمعیت روستا	
آرامش، سهولت دسترسی به خدمات	آرامش و کیفیت فضا	زیرساختی - کالبدی
هادی، نوسازی، بهسازی و...	اجرای طرح‌های روستایی	
آب، برق، گاز و...	زیرساخت‌های خدماتی	
اراضی زراعی، وقفی و...	کاربری اراضی باغی، زراعی و مسکونی	
افزایش وسعت روستا	تغییر حریم کاربردی روستا	
تغییر کاربری زراعی به مسکونی یا تجاری	تغییر کاربری	
میزان بورس‌بازی زمین، حضور دلالان در عرصه خرید و فروش	زمین‌خواری	نهادی - قانونی
اجرای طرح صدور سند، میزان سندهای اراضی	وجود سند مالکیت	
وجود قوانین کنترل کاربری، قوانین ساخت‌وساز و قوانین واگذاری اراضی	تدوین و اجرای مقررات در حوزه زمین	
میزان قیمت زمین، عرضه و تقاضای زمین	تغییر قیمت زمین	اقتصادی
میزان مالیات	وجود مالیات بر ارزش زمین	
وام‌های کشاورزی	اعتبارات ارائه شده به زمین	
هزینه‌های فنی و انسانی	هزینه آتی و انجام شده نگهداری زمین	

ماخذ: مطالعه ادبیات موضوع از جمله: رکن‌الدین افتخاری و طاهرخانی، ۱۳۸۱؛ مهارتی و مهرایی، ۱۳۹۰؛ ظاهری و همکاران، ۱۳۹۱؛ ضرابی و همکاران، ۱۳۹۱؛ داورخانی و همکاران، ۱۳۹۲؛ آمار، ۱۳۹۲؛ افراخته و همکاران، ۱۳۹۳.

در این میان، تمامی این عوامل در کنار سایر موقعیت‌های فضایی و کارکردی حاصل شده از آنها برای نواحی روستایی سبب بروز تغییرات چشمگیر در قیمت زمین و مسکن نواحی روستایی و در نتیجه زمینه‌ساز تمایل به سایر تحولات کالبدی، نظیر گرایش به تغییر کاربری اراضی برای افزایش سود حاصل از دارایی و املاک در این فضاها می‌شود. با تغییر قیمت زمین و سیر صعودی آن در بازار، روستاییان تمایل بیشتری به تفکیک زمین‌های خود و فروش آن‌ها به غیر روستاییان پیدا می‌کنند. بنابراین، تغییرات قیمتی زمین و مسکن به عاملی تأثیرگذار در تغییر شکل کالبدی نواحی روستایی بدل شده‌است. این تغییرات می‌تواند بافت کالبدی روستاها را دچار تغییر و تخریب کند. در واقع، تأثیرات افزایش قیمت زمین، لزوماً تأثیرات مثبت نیستند، بلکه عدم نظارت بر چگونگی استفاده از این منابع می‌تواند آنها را به نابودی بکشانند و یا باعث رکود در بعضی از بخش‌های اقتصادی شود. تغییرات قیمتی می‌تواند بر کاربری زمین روستایی نیز تأثیر بگذارد و باعث افزایش تقاضا برای کاربری‌های مسکونی شود که این خود باعث تخریب اراضی کشاورزی، دخل و تصرف در مراتع، تخریب باغ‌ها و تبدیل آن‌ها به واحدهای مسکونی، افزایش تقاضا برای خرید باغات و اراضی کشاورزی روستاییان به منظور ساخت خانه دوم، تشویق روستاییان به ساخت مسکن و اجاره آن، ساخته شدن خانه‌های ویلایی بر اراضی متروک و بی‌استفاده، تسطیح دامنه کوه‌ها و تخریب بافت بارزش روستاها شود (بهروز و همکاران، ۱۳۹۹، ۳۹). با توجه به ادبیات موضوع و پیشینه بررسی شده، در این مرحله می‌توان چارچوب ادراکی - مفهومی عوامل موثر بر قیمت و فروش زمین روستایی و همچنین پیامدهای فضایی آن را در قالب شکل (۱) نشان داد.



شکل ۱- چارچوب ادراکی - مفهومی پژوهش

۳- روش، تکنیک‌ها و قلمرو

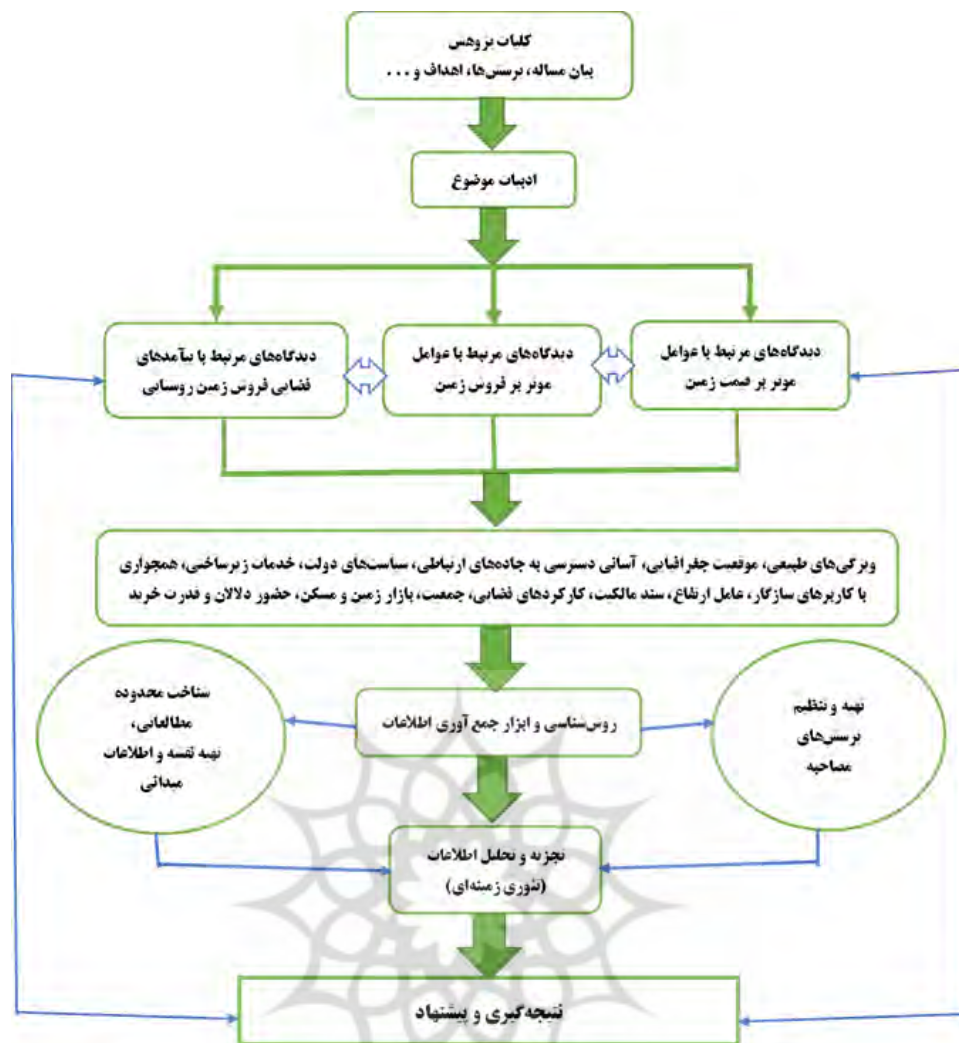
پژوهش حاضر، از نوع اکتشافی است و روش آن کیفی مبتنی بر تحلیل زمینه‌ای (گراندد تئوری) است. با روش کتابخانه‌ای- اسنادی، برای بررسی‌های نظری و وضعیت منطقه، از سایت‌های معتبر علمی، منابع موجود در کتابخانه‌ها، مقالات علمی و پژوهشی داخلی و خارجی، اسناد و گزارش‌های معاونت برنامه‌ریزی استانداری گیلان استفاده شده‌است؛ داده‌های میدانی با مشاهده مستقیم و انجام مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته با خبرگان روستاها (دهیاران، اعضای شورای اسلامی روستا، افراد مطلع) گردآوری شد. در این نوع مصاحبه، پژوهشگر از سؤالات باز و محوری استفاده می‌کند که به پاسخ‌دهندگان اجازه می‌دهد نظرات و تجربیات خود را به‌طور آزادانه بیان کنند. این روش، به جمع‌آوری اطلاعات دقیق و عمیق از تجربیات افراد محلی کمک می‌کند و به پژوهشگر این امکان را می‌دهد تا نظرات و تجربیات عمیق ساکنان محلی و ذی‌نفعان مختلف را در مورد تغییرات ناشی از افزایش قیمت زمین‌ها تحلیل کند.

مشارکت‌کنندگان در این پژوهش، ساکنان حوزه روستایی آهندان، از جمله جوانان، اعضای شورا، دهیاران، ریش‌سفیدان و مهاجران در سه روستای لیالمان، دره جیر و سوخته‌کوه بوده‌اند، که با نمونه‌گیری هدفمند با روش نمونه‌گیری گلوله‌برفی گزینش شدند. این شیوه به پژوهشگر کمک می‌کند با شناسایی افراد کلیدی در زمینه موضوع پژوهش، به تدریج به تعداد بیشتری از خبرگان دسترسی پیدا کند و اطلاعات جامع‌تری جمع‌آوری نماید. با توجه به ماهیت این پژوهش، مصاحبه‌ها با ۱۸ نفر در سه روستای دره جیر، سوخته‌کوه و لیالمان به حد اشباع نظری رسید.

برای اطمینان از پایایی نتایج، راهنمای مصاحبه استاندارد، ضبط و مستندسازی مصاحبه‌ها به کار گرفته شد. داده‌های گردآوری‌شده با رویکرد تحلیل محتوای کیفی و روش تحلیل گراندد (داده - بنیاد) تحلیل شد. این فرایند شامل کدگذاری داده‌ها و شناسایی الگوها و تم‌های مشترک در پاسخ‌هاست. از روش‌های مثلث‌سازی داده‌ها و بازبینی مشارکتی نیز به منظور اعتبارسنجی تحلیل‌ها استفاده شد. به این ترتیب، نتایج این روش توانست به درک بهتری از علل فروش زمین و تأثیرات فضایی افزایش قیمت زمین‌های روستایی کمک کند. یادآور می‌شود اعتبار و دقت داده‌ها، با روش‌های بازبینی دوباره توسط مشارکت‌کنندگان و تایید کارشناسان به تایید رسید. شکل شماره (۲)، فرایند پژوهش را نشان می‌دهد.

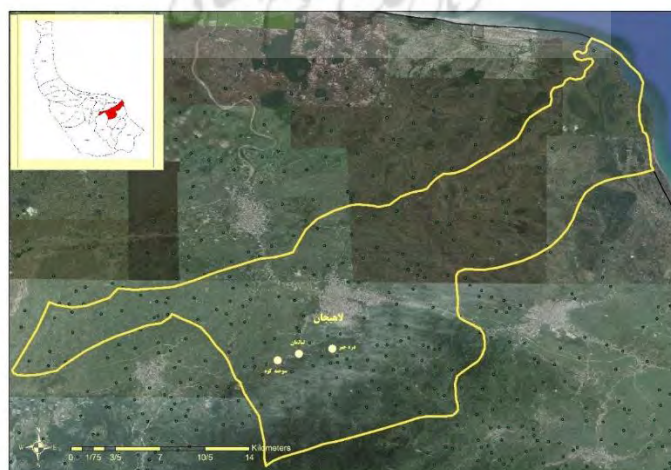
پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی





شکل ۲- مدل فرایندی پژوهش

قلمرو مکانی این پژوهش، حوزه روستایی آهندان (شامل سه روستای سوخته‌کوه، لیالمان و دره جیر) در شهرستان لاهیجان (شکل ۳)، و قلمرو زمانی آن، به طور غالب بر وضعیت منطقه از سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۳ متمرکز بوده است.



شکل ۳- موقعیت روستاهای مورد مطالعه در شهرستان لاهیجان (ماخذ: گوگل ارث، ۲۰۲۳)

۴- یافته‌ها و تحلیل داده

در این مطالعه، جامعه آماری مورد بررسی شامل ۱۸ نفر از افراد کلیدی و دارای سطح دسترسی بالا به اطلاعات در حوزه معاملات و قیمت‌گذاری زمین در روستای آهندان شهرستان لاهیجان است. رده‌بندی افراد بر اساس موقعیت شغلی و اجتماعی آن‌ها صورت گرفته است که عبارت‌اند از: دهیار، ساکنان جوان، اعضای شورای اسلامی روستا، مشاوران املاک، ساکنان مسن (ریش‌سفید)، مالکان خانه دوم و مهاجرین. بیشترین سابقه سکونت مربوط به اعضای شورای اسلامی روستا با ۳۵ و ۴۲ سال و همچنین یکی از ساکنان مسن با ۵۰ سال است، که نشان‌دهنده پیوستگی بلندمدت آن‌ها به محل سکونت و دانش عمیق از شرایط اجتماعی، اقتصادی و فضایی منطقه است. از نظر سطح تحصیلات، بیشتر افراد دارای مدرک کارشناسی و دیپلم هستند، که تنها سه نفر دارای مدرک کارشناسی ارشد می‌باشند. این ترکیب از سطوح تحصیلی متفاوت، دیدگاه‌ها و تحلیل‌های متنوعی را در خصوص علل و پیامدهای افزایش قیمت زمین و الگوهای فروش آن در منطقه میسر می‌کند. همچنین، وجود مهاجران و مالکان خانه دوم با سابقه سکونت کوتاه‌مدت (بین ۴ تا ۷ سال) نشان‌دهنده نفوذ فزاینده عوامل خارج از محل به بازار زمین منطقه و احتمالی بودن تأثیرگذاری آن‌ها بر تغییرات فضایی است.

جدول ۲- ویژگی‌های جمعیت‌شناختی مشارکت‌کنندگان

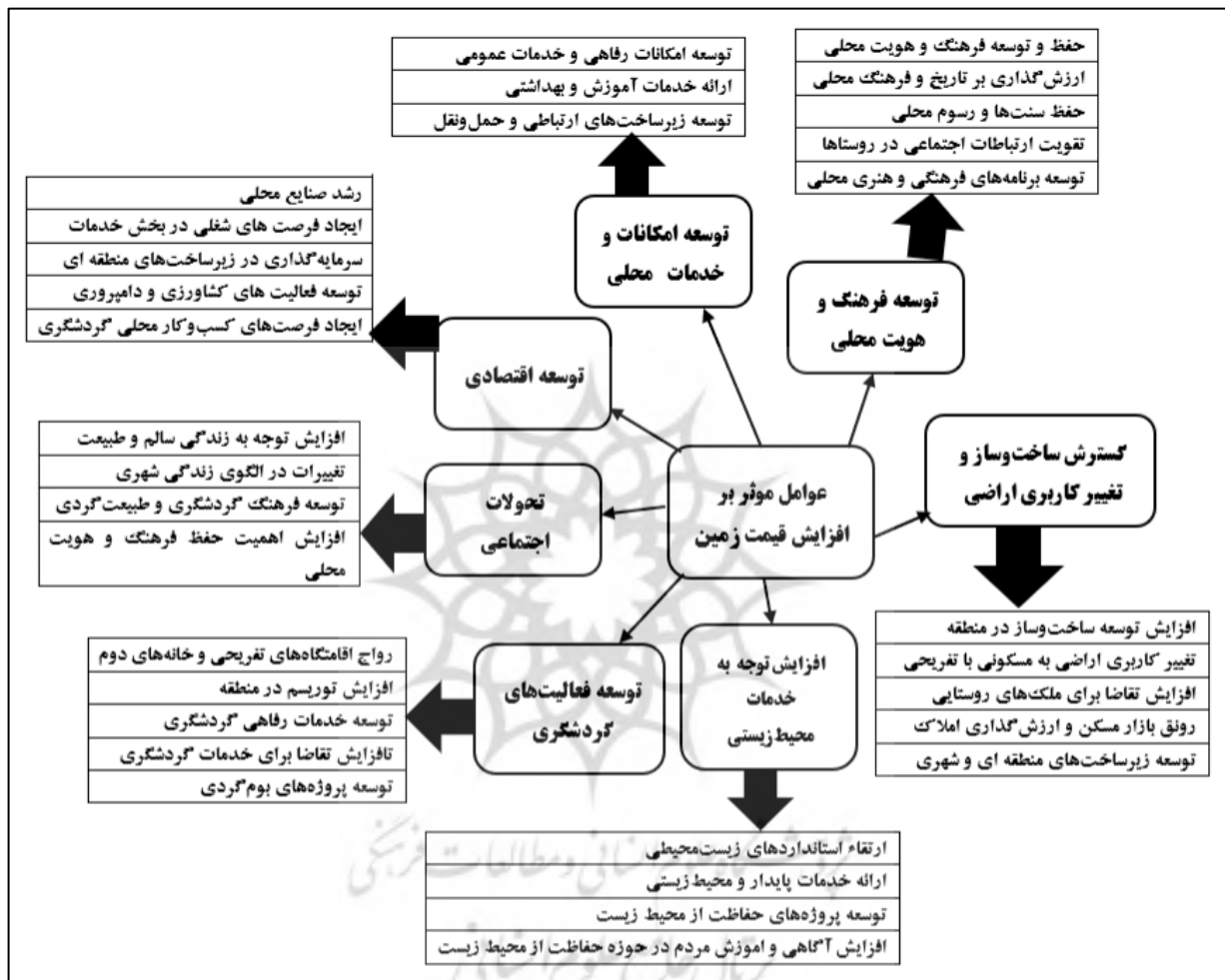
رده	نفر	سمت	جنس	تحصیلات	سابقه سکونت
۱. روستاییان	۱	دهیار	مرد	کارشناسی	۱۵
	۲	دهیار	مرد	کارشناسی ارشد	۱۸
	۳	دهیار	مرد	دیپلم	۲۴
	۴	سکنه (جوان)	مرد	کارشناسی	۱۸
	۵	سکنه (جوان)	مرد	کارشناسی	۱۴
	۶	عضو شورای اسلامی روستا	مرد	دیپلم	۱۸
	۷	عضو شورای اسلامی روستا	مرد	کارشناسی	۳۵
	۸	عضو شورای اسلامی روستا	مرد	کارشناسی	۴۲
	۹	مشاور املاک	مرد	کارشناسی ارشد	۴۱
	۱۰	مشاور املاک	مرد	دیپلم	۴۵
	۱۱	مشاور املاک	مرد	دیپلم	۳۹
	۱۲	سکنه (ریش‌سفید)	مرد	دیپلم	۴۱
	۱۳	سکنه (ریش‌سفید)	مرد	دیپلم	۵۰
	۱۴	سکنه (ریش‌سفید)	مرد	کارشناسی	۴۱
	۱۵	مالک خانه دوم	مرد	کارشناسی	۵
	۱۶	مالک خانه دوم	مرد	کارشناسی	۴
	۱۷	مهاجر	مرد	کارشناسی	۷
	۱۸	مهاجر	مرد	کارشناسی ارشد	۶

تحلیل عوامل مؤثر بر افزایش قیمت زمین

بررسی عوامل مؤثر بر افزایش قیمت زمین‌های روستایی از دیدگاه نخبگان نشان داد (شکل ۳)، تحولات اجتماعی روستاها، توسعه صنایع محلی و فرصت‌های شغلی در بخش خدمات، رواج خانه‌های دوم، نیاز به زمین و افزایش تقاضا برای ساخت‌وسازهای مسکونی و تجاری در روستاها از جمله تحولات اجتماعی-اقتصادی روستاها در این منطقه هستند که سبب



افزایش قیمت زمین شده است. همچنین، توسعه صنعتی و کشاورزی می‌تواند منجر به تغییر کاربری اراضی و افزایش قیمت‌ها شود. تکنولوژی کشاورزی و دسترسی به منابع آب و خاک حاصلخیز نیز بر بهره‌وری و ارزش زمین تأثیر گذارند، به‌طور مثال، مکانیزه کردن شالیزارها فرآیند تولید برنج را تسهیل می‌کند. علاوه بر این، تغییرات در جمعیت روستایی و مهاجرت به شهرها می‌تواند بر بازار زمین تأثیر بگذارد و قیمت‌ها را تحت تأثیر قرار دهد، به‌طوری که در بسیاری از موارد تأمین منابع مالی لازم برای مهاجرت ملاک تعیین قیمت زمین می‌شود.

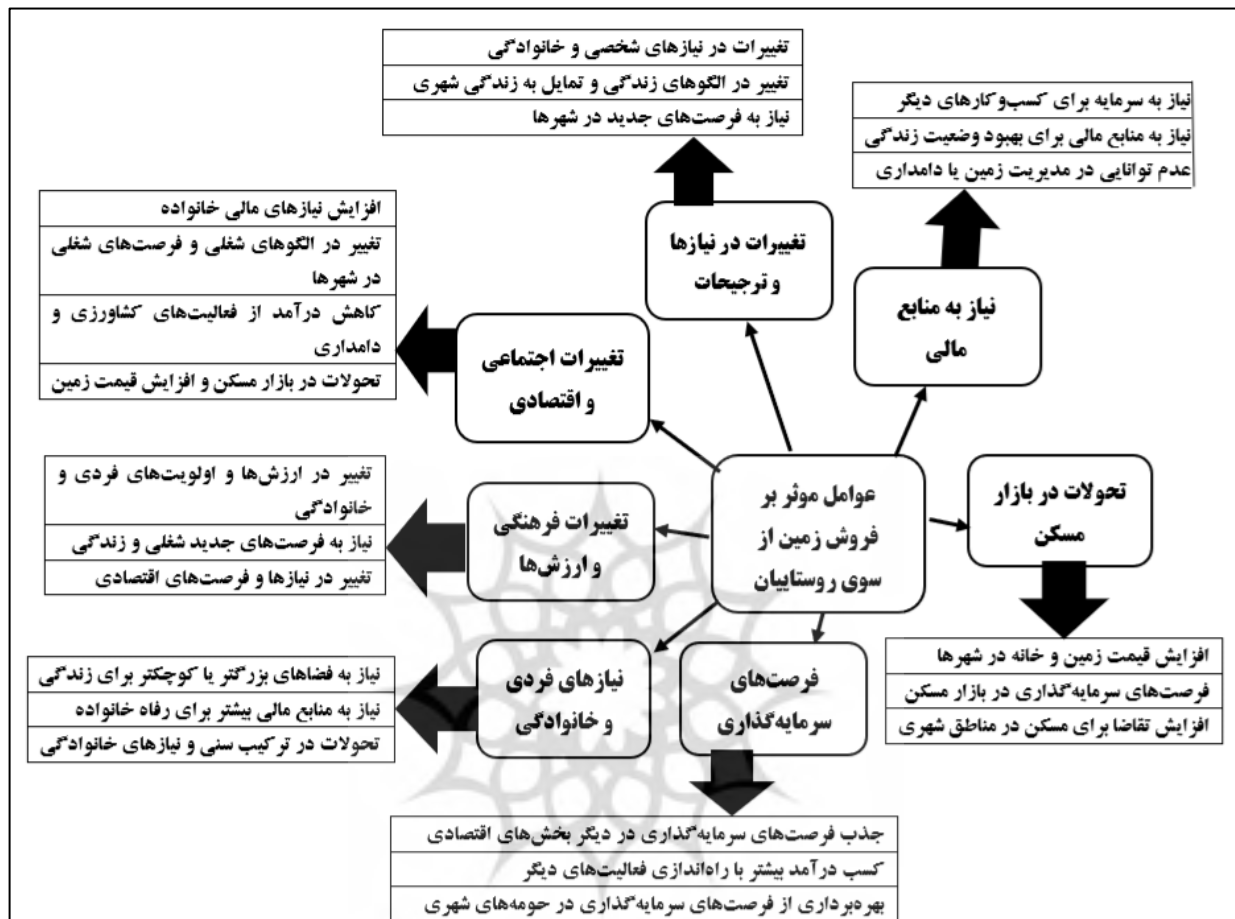


شکل ۳- مدل شبکه مضامین عوامل افزایش قیمت زمین (ماخذ: مطالعات میدانی، ۱۴۰۳)

عوامل مؤثر بر فروش زمین از سوی روستاییان

بنا به نتایج به دست آمده از مصاحبه با نخبگان (شکل ۴) درباره عوامل مؤثر بر فروش زمین در ناحیه روستایی آهندان شهرستان لاهیجان می‌توان اذعان نمود تحولات اجتماعی و اقتصادی، از جمله تغییر در الگوهای شغلی، کاهش درآمد از فعالیت‌های کشاورزی و دامداری، و افزایش قیمت‌های زمین، عوامل کلیدی در تصمیم‌گیری روستاییان برای فروش زمین هستند. همچنین، تغییرات فرهنگی و ارزش‌های اجتماعی، نظیر نیاز به فرصت‌های جدید شغلی و فضای زندگی مناسب‌تر، نقش بسزایی در این روند دارند. نیازهای فردی و خانوادگی نیز به ویژه به دلیل فشارهای مالی و تحولات در ترکیب سنی خانواده‌ها، تأثیر زیادی بر تصمیمات فروش دارند. از سوی دیگر، فرصت‌های سرمایه‌گذاری و تحولات بازار مسکن، مانند تمایل به خرید مسکن در شهرها، نیز به این تصمیمات دامن می‌زند. عوامل مختلفی از جمله نیاز به منابع مالی، تغییرات در نیازها و ترجیحات، و تمایل به زندگی شهری، همگی

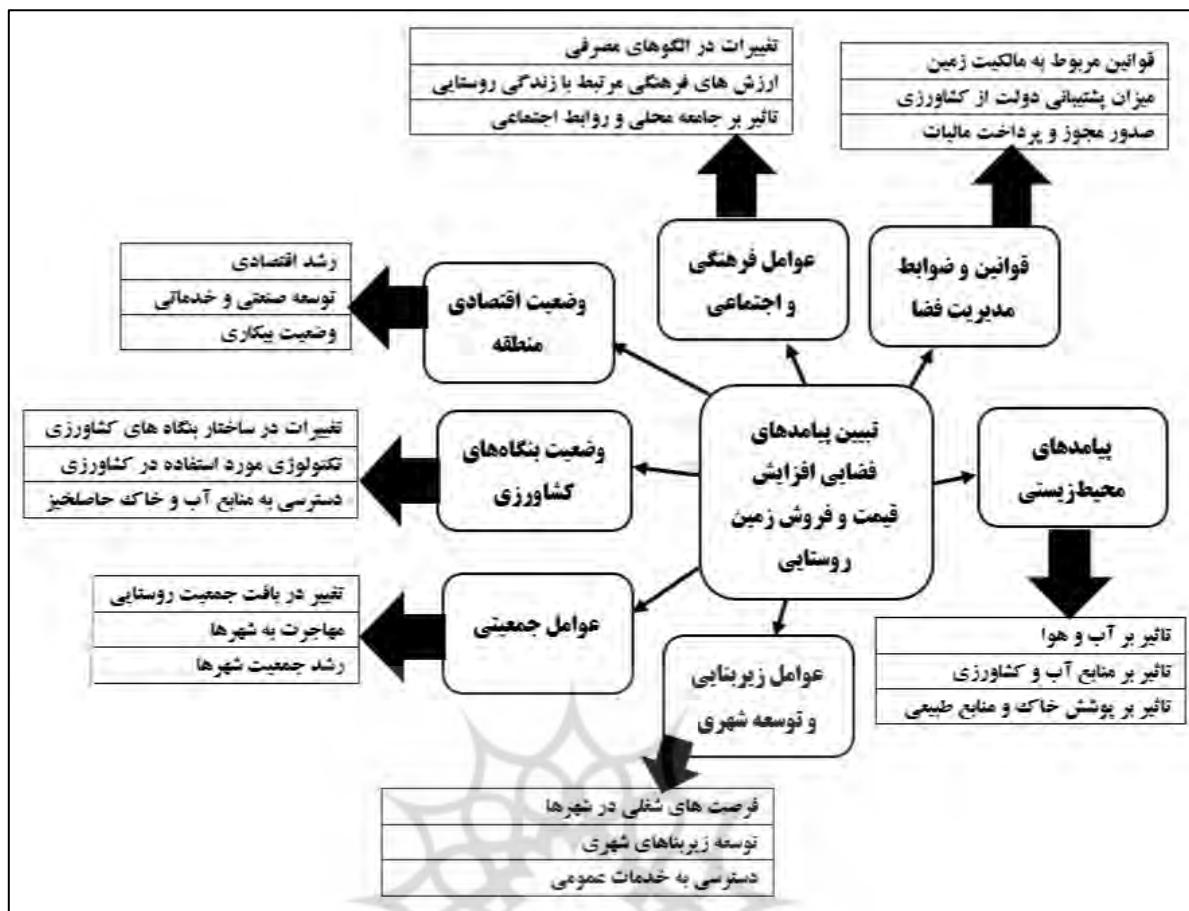
در تمایل و تصمیم به فروش زمین از سوی روستاییان مؤثر هستند. این عوامل به صورت متقابل با یکدیگر تعامل دارند و درک درست از این پویایی‌ها اهمیت بالایی در تدوین سیاست‌های حمایتی از روستاها دارد. تحلیل این عوامل می‌تواند به سیاست‌گذاران کمک کند تا برنامه‌های مؤثری برای مدیریت پدیده فروش زمین‌های روستایی و حمایت از توسعه پایدار این مناطق طراحی کنند.



شکل ۴- مدل شبکه مضامین عوامل فروش زمین از سوی روستاییان (ماخذ: مطالعات میدانی، ۱۴۰۳)

تحلیل پیامدهای فضایی فروش زمین روستایی

در شکل شماره (۵)، تأثیرات مثبت یا منفی افزایش قیمت و فروش زمین در مناطق روستایی دارند (پیامدهای فضایی) نشان داده شده است که در خصوص آن می‌توان گفت از جمله پیامدهای فضایی فروش زمین‌های روستایی، رشد اقتصادی و تحول وضعیت اقتصادی منطقه است. فروش زمین و باغ‌ها می‌تواند فضای اقتصاد روستا را تغییر داده و بخش‌هایی از آن را فعال و بخش‌هایی دیگر را دچار رکود کند. توسعه زیرساخت‌های شهری و دسترسی به خدمات عمومی نیز بخش دیگری از پیامدهای حضور شهرنشینان و ساخت‌وساز در روستا است که می‌تواند به جذب گردشگر بیشتر و افزایش ساخت‌وساز بینجامد. تغییر کاربری اراضی کشاورزی و افزایش ساخت‌وسازها منجر به تخریب منابع طبیعی و زیست‌بوم‌های محلی شده و پایداری محیط‌زیست را تهدید جدی می‌کند. تحولات مدیریتی و قانونی، از جمله پشتیبانی دولت از روستاها، به افزایش ارزش و هویت روستاها کمک می‌کند. در نهایت، عوامل فرهنگی و اجتماعی و تأثیر نفوذ غربیه‌ها نیز می‌تواند بر روابط اجتماعی روستاییان تأثیر بگذارد. به‌طور کلی، تعامل این عوامل بر تصمیمات روستاییان و سیاست‌گذاران تأثیرگذار است و درک عمیق‌تر از آن‌ها می‌تواند به مدیریت مؤثر و برنامه‌ریزی بهتر برای توسعه و مدیریت زمین‌های روستایی کمک کند.



شکل ۵. مدل شبکه مضامین تبیین پیامدهای فضایی افزایش قیمت و فروش زمین در نواحی روستایی (ماخذ: مطالعات میدانی، ۱۴۰۳)



شکل ۶- چند نمونه از تفکیک، فروش و تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی

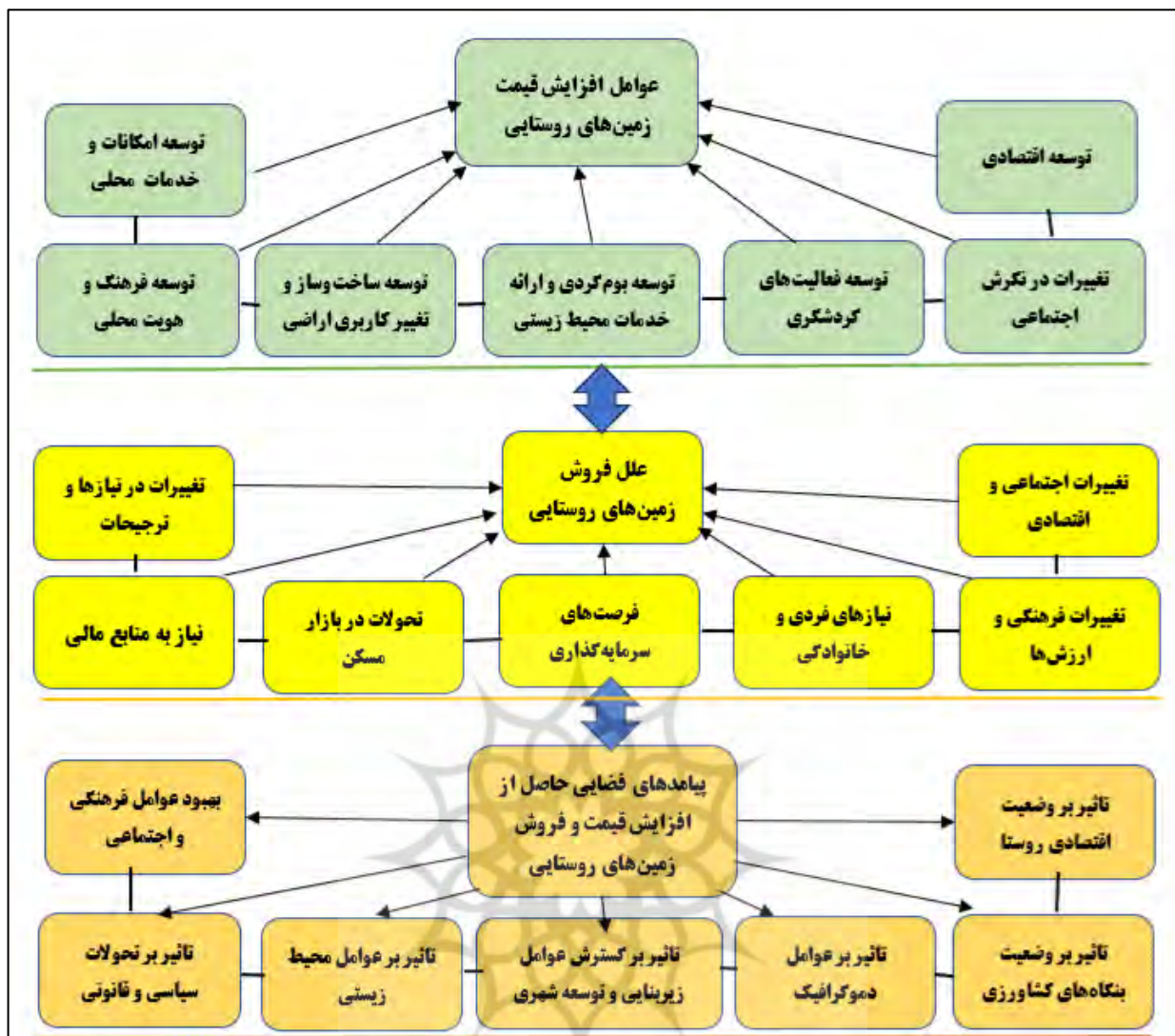
۵- بحث و فرجام

افزایش قیمت زمین‌های روستایی نتیجه تعامل چندین عامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی است. از منظر اقتصادی، افزایش تقاضای شهرنشینان برای خرید زمین در نواحی روستایی به عنوان یکی از عوامل اصلی این پدیده شناخته می‌شود (هم‌راستا با یافته‌های پژوهش بهروز و همکاران، ۱۳۹۹). تقاضا برای زمین غالباً به منظور ساخت ویلا یا خانه‌های دوم و یا راه اندازی فعالیت‌های غیرکشاورزی صورت می‌گیرد که این تقاضا به نوبه خود ارزش زمین‌ها را افزایش می‌دهد. بهبود زیرساخت‌ها و تسهیل دسترسی به حمل‌ونقل نیز بر جذابیت روستاها برای زندگی و سرمایه‌گذاری می‌افزاید. از سوی دیگر، تغییر نگرش جامعه نسبت به زندگی روستایی، به‌ویژه در میان افرادی که به دنبال سبک زندگی آرام و نزدیک‌تر به طبیعت هستند، نقش مهمی در این روند ایفا می‌کند. این تغییرات همچنین بر الگوهای سرمایه‌گذاری جدید در روستاها، مانند اقامتگاه‌های بوم‌گردی و دیگر خدمات گردشگری تأثیرگذار بوده است (هم‌راستا با یافته‌های پژوهش حیدری ساربان و حاجی حیدری، ۱۳۹۶). عوامل مدیریتی و قانونی نیز بر افزایش قیمت و فروش زمین‌ها تأثیر دارند؛ سیاست‌های دولتی که به توسعه روستاها و حمایت از کشاورزی می‌پردازند، می‌توانند ارزش زمین‌ها و زندگی در روستاها را افزایش دهند. تغییرات در قوانین کاربری زمین نیز می‌تواند به افزایش قیمت‌ها دامن بزند. ناآشنایی و درک ضعیف مدیران روستا (دهیار و شورا) از اهمیت رعایت قوانین و ضوابط کاربری‌ها هم می‌تواند این مسئله را تشدید کند؛ موضوعی که پژوهش عنابستانی و تکلو (۱۴۰۲)، بر آن متمرکز شده‌است. بنابراین، بررسی این تعاملات پیچیده در درک بهتر افزایش قیمت زمین‌های روستایی ضروری است.

فروش زمین‌های روستایی تحت تأثیر عواملی مانند تمایل روستائیان به مهاجرت به شهرها به دلیل درآمد ناکافی و کمبود فرصت‌های اقتصادی نیز قرار دارد. فشارهای اقتصادی، مانند بدهی‌ها و نیاز به تأمین مالی برای تحصیل فرزندان، روستائیان را به فروش زمین‌های خود ترغیب می‌کند. علاوه بر این، تغییرات اجتماعی و فرهنگی می‌تواند باعث کاهش اهمیت زمین به عنوان منبع معیشت شده و روستائیان را به سمت فرصت‌های اقتصادی دیگر سوق دهد.

افزایش قیمت و فروش زمین‌های روستایی پیامدهای فضایی متعددی دارد. یکی از مهم‌ترین این پیامدها، تغییر کاربری اراضی است. با افزایش قیمت زمین و تقاضای شهرنشینان، بسیاری از اراضی کشاورزی به اراضی مسکونی تبدیل می‌شوند که این وضعیت منجر به از دست رفتن اراضی زیرکشت و کاهش تولیدات کشاورزی می‌شود. تغییرات جمعیتی نیز با افزایش قیمت زمین‌ها رخ می‌دهد؛ ساکنان بومی ممکن است به دلیل ناتوانی مالی در حفظ زمین‌های خود مجبور به ترک روستا شوند. این تغییرات می‌تواند به تنش‌های اجتماعی و اختلافات فرهنگی منجر شوند. از سوی دیگر، تغییر کاربری و افزایش ساخت‌وسازها می‌تواند به تخریب منابع طبیعی و زیست‌بوم‌های محلی منجر شود. فشار بر منابع آب و خاک افزایش می‌یابد که می‌تواند به پایداری محیط‌زیست آسیب برساند (هم‌راستا با یافته‌های پژوهش دورودیان و دورودیان، ۱۳۹۶). بر بنیان پژوهش صورت گرفته، مدل زمینه‌ای موضوع پژوهش حاضر (عوامل افزایش قیمت و فروش زمین و پیامدهای فضایی آن) را می‌توان در قالب شکل شماره (۷)، نشان داد.





شکل ۷- مدل زمینه‌ای پژوهش

به‌طور کلی، افزایش قیمت و فروش زمین‌های روستایی پدیده‌ای چند بُعدی است که نیازمند توجه به جوانب مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی برای مدیریت و کنترل آن است. افزایش قیمت و فروش زمین‌های روستایی در حوزه روستایی آهندان شهرستان لاهیجان، تأثیرات زیادی بر وضعیت اجتماعی، اقتصادی و فضایی این ناحیه داشته است. این تغییرات منجر به افزایش فشار بر بازار مسکن، تغییر در الگوهای مسکونی و کاربری اراضی، و تحول در زیرساخت‌ها و خدمات محلی شده‌است. به‌علاوه، مهاجرت داخلی و تغییرات جمعیتی تا حدودی توانسته ساختار اقتصادی و اجتماعی روستاها را دستخوش تغییر کند. یادآور می‌شود افزایش قیمت زمین‌های روستایی تنها جنبه منفی ندارد، بلکه می‌تواند فرصت‌هایی هم برای سرمایه‌گذاری، توسعه زیرساخت‌ها و ایجاد مشاغل جدید در نواحی روستایی فراهم آورد. مهم این است که چنین روندهایی در نواحی روستایی به درستی درک شده و در برنامه‌ریزی‌های محلی و ناحیه‌ای به کار گرفته شود. در تایید این نظر، می‌توان به پژوهش مومنی‌زاده و همکاران (۱۴۰۲)، اشاره کرد که پدیده مهاجرت معکوس و اقامت فصلی در روستاهای پیرامون شهر رشت را به عنوان یکی از مهم‌ترین فرصت‌ها (عامل بیرونی) برای بهره‌گیری در جهت توسعه اقتصادی روستاهای این منطقه در نظر می‌گیرند (مومنی‌زاده و همکاران، ۱۴۰۲، ۳۱).

برای مدیریت کردن این پدیده و پیامدهای آن، نیازمند تدوین سیاست‌هایی هستیم که از یک سو از فرصت‌ها بهره‌برداری کند و از سوی دیگر اثرات منفی را کاهش دهد. این سیاست‌ها باید شامل حفظ هویت فرهنگی و اجتماعی روستاها، توجه به پایداری و حفاظت محیط‌زیست، ارتقاء سطح زندگی روستائیان و توسعه برنامه‌های آموزشی و آگاهی‌بخشی باشد. آشکار است که دستیابی به توسعه پایدار در نواحی روستایی (از جمله حوزه روستایی آهندان) نیازمند همکاری و هماهنگی بین جامعه محلی، دولت و بخش خصوصی است. با شناخت نیازها و اولویت‌های هر جامعه، می‌توان برای بهبودی وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیط‌زیستی جامعه برنامه‌ریزی کرد و زمینه‌ساز توسعه پایدار شد.

۶- منابع

- ادواردز، پل. (۱۳۷۵). *فلسفه تاریخ*، مجموعه مقالات از دایرةالمعارف فلسفه، ترجمه بهزاد سالکی، تهران، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی. چاپ اول. ۱۳۰-۱۲۹.
- افراخته، حسن. عزیزپور، فرهاد. زمانی، محدثه. (۱۳۹۳). پیوند کلانشهری و تحولات کالبدی- فضایی روستاهای پیرامون (مطالعه موردی: دهستان محمدآباد کرج). *مسکن و محیط روستا*. ۳۴ (۱۵۰). ۱۰۱-۱۲۰. <http://jhre.ir/article-1-701-fa.html>
- آمار، تیمور. (۱۳۹۲). تحولات کالبدی سکونتگاه‌های روستایی استان گیلان به منظور تدوین الگوی توسعه کالبدی. *برنامه‌ریزی کالبدی- فضایی*. ۲ (۴). ۶۰-۷۲. https://psp.journals.pnu.ac.ir/article_2413.html
- بهروز، زهرا. صادقلو، طاهره. سجاسی قیداری، حمدالله. (۱۳۹۹). شناخت و تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در نواحی روستایی (مطالعه موردی: روستاهای بخش شاندیز شهرستان بینالود). *برنامه‌ریزی توسعه کالبدی*. ۵ (۱۹). ۳۵-۵۹. <https://doi.org/10.30473/psp.2020.39691.1412>
- پیران، پرویز. (۱۳۷۰) دیدگاه‌های نظری در جامعه‌شناسی شهر و شهرنشینی: تحولات واحد پول ایران و نرخ برابری، مجله اطلاعات سیاسی- اقتصادی. شماره ۵۱-۵۲. ۷۵-۸۱.
- توکلی‌راد، مهرداد. (۱۴۰۰). ادراک احساسات تجربه‌شده روستائیان از فروش زمین به غریبه‌ها. *توسعه محلی (روستائی-شهری)*. ۱۳ (۲). ۳۴۷-۳۷۰. <https://doi:10.22059/jrd.2021.333566.668689>
- حاتمی‌نژاد، حسین. بیرانوند، محمد. حاتمی، احمد. (۱۳۹۸). ارزیابی و تحلیل اثرات خانه‌های دوم گردشگری بر مکان‌های روستایی (نمونه موردی: روستای قلعه حاج عبدالله). *کاربرد سیستم اطلاعات جغرافیایی و سنجش از دور در برنامه‌ریزی*. ۱۰ (۱). ۴۰-۱۹.
- حسین‌زهی، اسماعیل. کریمیان بستانی، مریم. می‌ری، سید علامرضا. (۱۴۰۲). تحلیل معیارهای تاثیرگذار بر تغییر کاربری اراضی روستاهای حاشیه شهرها (مورد مطالعه: روستاهای حاشیه شهر خاش). *روستا و توسعه پایدار فضا*. ۴ (۲). ۶۹-۸۹. [doi: 10.22077/vssd.2023.5841.1147](https://doi.org/10.22077/vssd.2023.5841.1147)
- حیدری ساربان، وکیل. حاجی حیدری، سمیه. (۱۳۹۷). تحلیل عوامل مؤثر بر موفقیت گردشگری روستایی، مطالعه موردی: (روستای موئیل شهرستان مشگین‌شهر). *برنامه‌ریزی فضایی*. ۷ (۴). ۹۲-۷۳. [doi: 10.22108/sppl.2017.103974.1072](https://doi.org/10.22108/sppl.2017.103974.1072)
- داورخانی، فضیله. زمانی، حمید. قدیری معصوم، مجتبی. عاشری، اسماعیل. (۱۳۹۲). نقش گردشگری خانه‌های دوم در تغییرات کالبدی- فیزیکی نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان برغان شهرستان سواجلاغ). *پژوهش‌های روستایی*. ۴ (۲). ۲۷۷-۲۹۹. [doi:10.22059/jrur.2013.35646](https://doi.org/10.22059/jrur.2013.35646)
- دورودیان، حمیدرضا. دورودیان، عاطفه. (۱۳۹۶). پیامدهای اجتماعی و بوم‌شناختی تغییر بی‌رویه کاربری اراضی کشاورزی. *مدیریت اراضی*. ۲ (۲). ۸۱-۹۷. [doi:10.22092/lmj.2018.115849](https://doi.org/10.22092/lmj.2018.115849)
- رحمانی چوکامی، علی. آمار، تیمور. پوررمضان، عیسی. (۱۳۹۹). عوامل و پیامدهای اقتصادی تغییر مالکیت زمین در سکونتگاه‌های روستایی مورد: بخش خمام شهرستان رشت. *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*. ۹ (۳۳). ۹۱-۱۱۲. [doi: 20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2](https://doi.org/10.22059/jrur.2013.35646)
- رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا. طاهرخانی، مهدی. (۱۳۸۱). استقرار صنعت در روستا و نقش آن در رفاه مناطق روستایی. *مدرس علوم انسانی*. ۶ (۲). ۲۲-۱. <https://sid.ir/paper/6960/fa>



- سعیدی، عباس. (۱۳۹۰). روابط و پیوندهای روستایی- شهری در ایران"، چاپ اول، انتشارات مهر مینو، تهران.
- سعیدی، عباس. (۱۳۹۱). پویای ساختاری - کارکردی: رویکردی بدیل در برنامه‌ریزی فضایی، *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*. ۱(۱). ۱۸-۱.
- شفایی، مینو، مدنی، رامین. (۱۳۹۰). تبیین روش تحقیق زمینه‌یابی در طراحی الگوی مسکن روستایی. *معماری و شهرسازی آرمان شهر*. ۴(۷). ۱۷-۳۰. <https://sid.ir/paper/202431/fa>
- ضرابی، اصغر. علی‌زاده، جابر. عسگری، حمید. (۱۳۹۱). تحلیل و ارزیابی کاربری اراضی روستا- شهرهای کوچک با استفاده از GIS مطالعه موردی: روستا- شهر اصلاندوز واقع در استان اردبیل. *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*. ۳(۸). ۵۱-۷۶. <https://sid.ir/paper/220142/fa>
- ظاهری، محمد. کارگر، ناهید. رحیمی‌پور، بهاره. (۱۳۹۱). پژوهشی پیرامون خانه‌های دوم و نقش آن‌ها در تغییرات کاربری اراضی نواحی روستایی (مطالعه موردی: روستاهای هروی، حاج عبدال و دیزج لیلی‌خان واقع در دره ليقوان استان آذربایجان شرقی). *جغرافیا و برنامه‌ریزی*. ۱۷(۴۳). ۱۲۳-۱۴۴. https://geoplanning.tabrizu.ac.ir/article_8_1.html
- عباسی‌نژاد، حسین. یاری، حمید. (۱۳۸۸). تأثیر شوک‌های نفتی بر قیمت مسکن در ایران، *پژوهش‌های اقتصادی*. ۹(۱). ۵۹-۷۷. <http://ecor.modares.ac.ir/article18-12286-fa.html>
- علی‌پور، حسین. براری، معصومه. سبحانی، نوبخت. (۱۳۹۸). بازتاب گسترش خانه‌های دوم در فضاهای پیراشهری استان مازندران. *توسعه فضاهای پیراشهری*. ۱(۲). ۴۷-۵۸. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.26764164.1398.1.2.4.6>
- عنابستانی، علی اکبر. تکلو، احسان. (۱۴۰۲). تحلیل پیشران‌های کلیدی اثرگذار بر نظارت دهیاران بر ساخت‌وساز روستایی با رویکرد آینده‌پژوهی (مورد مطالعه: شهرستان تویسرکان). *روستا و توسعه پایدار فضا*. ۴(۱). ۲۰-۱. [doi: 10.22077/vssd.2023.5641.1132](https://doi.org/10.22077/vssd.2023.5641.1132)
- فلیحی، نعمت. (۱۳۷۹). بررسی بازار کار روستایی و پیش‌بینی چگونگی آن تا پایان برنامه سوم توسعه. *اقتصاد کشاورزی و توسعه*. ۲۹. ۲۰۱-۲۳۰. <http://noo.rs/PEB5r>
- فیروزنیا، قدیر. رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا. ولی‌خانی، محبوبه. (۱۳۹۰). پیامدهای گسترش ویلاسازی (خانه‌های دوم) در نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان تارود شهرستان دماوند). *جغرافیا (انجمن جغرافیای ایران)*. ۹(۳۱). ۱۴۹-۱۷۰.
- قدمی، مصطفی. عقلی‌زاده فیروزجائی، ناصر. بردی‌آنامرادنژاد، رحیم. (۱۳۸۸). بررسی نقش گردشگری در تغییرات کاربری اراضی مقصد (بخش مرکزی شهرستان نوشهر). *مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*. ۱(۳). ۲۱-۴۲. <http://noo.rs/9BDbI>
- قماش‌پسند، محمدتقی. مشیری، سید رحیم. کردوانی، پرویز. مهدوی، مسعود. (۱۳۹۶). تحلیل نقش خانه‌های دوم در تغییر کاربری اراضی کشاورزی روستاهای بخش مرکزی شهرستان لاهیجان، *نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*. ۹(۴). ۱۳-۱. <https://civilica.com/doc/1745241>
- کمانرودی کجوری، موسی. عزیزپور، فرهاد. جانبازی، علی. (۱۳۹۳). پراکنده‌روی شهر شیراز و تغییرات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی روستاهای پیرامون مورد: روستای گویم. *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*. ۳(۹). ۴۱-۶۲. <http://serd.khu.ac.ir/article-1-2150-fa.html>
- مومنی‌زاده، میرشمس. مولایی هاشجین، نصراله. پوررمضان، عیسی. (۱۴۰۲). تبیین راهکارهای توسعه اقتصادی سکونتگاه‌های روستایی شهرستان رشت، *روستا و توسعه پایدار فضا*. ۴(۱). ۲۱-۳۸. [doi: 10.22077/vssd.2022.5670.1134](https://doi.org/10.22077/vssd.2022.5670.1134)
- مهارتی، یعقوب. مهرابی، محمد. (۱۳۹۰). تأثیر اتخاذ مالیات بر ارزش زمین به عنوان منبع درآمدی پایدار بر اقتصاد مسکن شهری. *چهارمین همایش برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مشهد: دانشگاه فردوسی مشهد*.
- مهدوی حاجی‌لویی، مسعود. قدیری معصوم، مجتبی. سنایی، مهدی. (۱۳۸۷). نقش و تأثیر خانه‌های دوم بر ساختار اقتصادی و اجتماعی ناحیه کلاردشت. *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*. ۴۰(۶۵). ۱۹-۳۱. https://jhgr.ut.ac.ir/article_19798.html
- مهدی‌پور، منوچهر. آمار، تیمور. پوررمضان، عیسی. (۱۴۰۱). آسیب‌شناسی خانه‌های دوم در نواحی روستایی شهرستان لاهیجان در دو دهه اخیر. *جغرافیا و مطالعات محیطی*. ۱۱(۴۱). ۸۰-۶۹. [SID. https://sid.ir/paper/1034806/fa](https://sid.ir/paper/1034806/fa)

References

Abbasinejad, H., & Yari, H. (2009). The Impact of Oil Shocks on Housing Prices in Iran, *Economic Research*, 9 (1), 59-77. [In Persian] <http://ecor.modares.ac.ir/article18-12286-fa.html>



- Afrakhteh H., Azizpour F., & Zamani M. (2015). The Metropolitan Nexus and Physio-spatial Evolution of Peri-urban villages (Case study: rural district of Mohammadabad (karaj)). *JHRE*. 34(150), 101-120. [In Persian] <http://jhre.ir/article-1-701-en.html>
- Alasayyad, N. (1993). Squatting and culture: A comparative analyses of Informal developments in Latin America and the Middle East. *Habitat international*, 17(1), 33-44.
- Alipour, H., Barari, M., & Sobhani, N. (2019). Reflections on the Expansion of Second Homes in the Periphery of Cities of Mazandaran Province. *Pereipheral Urban Spaces Development*, 1(2), 47-58. [In Persian] <https://dorl.net/dor/20.1001.1.26764164.1398.1.2.4.6>
- Amar, T. (2015). Analyzing Physical Changes of Rural Settlements in Guilan Province (formulating a physical development pattern). *Physical Social Planning*, 2(4), 60-72. [In Persian] https://psp.journals.pnu.ac.ir/article_2413.html
- Anabestani A., Takallou E. (2023). Analysis of Key Forces Affecting the Supervision of Dehyar's on Rural Construction with a Futures Study Approach (Case Study: Tuyserkan). *Village and Space Sustainable Development*, 4(1), 1- 20. [In Persian]. [doi:10.22077/vssd.2023.5641.1132](https://doi.org/10.22077/vssd.2023.5641.1132)
- Behrooz, Z., Sadeghloo, T., & SOjasi Qeidari, H. (2019). Analysis of Factors Affecting Land and Housing Prices in Rural Areas (Case Study: Villages of Shandiz District in Binaloud Township). *Physical Development Planning*, 5, 3(19), 35 –59. [In Persian] <https://doi.org/10.30473/psp.2020.39691.1412>
- Bewket, W., & Stroosnijder, L. (2003). Effects of Agroecological Land Use Succession on Soil Properties in Chemoga Watershed, Blue Nile Basin, Ethiopia. *Geoderma*, 111(1), 85-98. doi:[10.1016/S0016-7061\(02\)00255-0](https://doi.org/10.1016/S0016-7061(02)00255-0).
- Davarkhani, F., Zamani, H., Ghadiri Masoom, M., & Ashari, E. (2013). The Role of Second Home Tourism in Physical Changes in Rural Areas (Case Study: Baraghan Village, Savajbolagh County). *Rural Research*, 4(2), 277-299. [In Persian] [doi:10.22059/jrrr.2013.35646](https://doi.org/10.22059/jrrr.2013.35646)
- Doroudian H. & Doroudian A. (2017). Social and Ecological Impacts of Agricultural Land Use Change. *Land Management*, 5(2), 81-97. [In Persian] doi: [10.22092/lmj.2018.115849](https://doi.org/10.22092/lmj.2018.115849)
- Falihi, N. (1990). Studying the Rural Labor Market and Predicting its Condition Until the End of the Third Development Plan. *Agricultural Economics and Development*, 29, 201-230. [In Persian] <http://noo.rs/PEB5r>
- Firuznia, G., Rokn-edin Eftekhari, A., & Valikhani, M. (2011). Consequences of the Expansion of Villa Construction (Second Homes) in Rural Areas (Case Study: Tarud Rural District, Damavand County). *Geography* (Geographical Society of Iran), 9 (31), 149-170. [In Persian]
- Ghadami, M., Aghilizadeh Firuzjaei, N., & Berdi Anamaradnejad, R. (2009). Investigating the Role of Tourism in Destination Land Use Changes (Central Part of Noshahr County). *Urban and Regional Studies and Research*, 1 (3), 21-42. [In Persian] <http://noo.rs/9BDbl>
- Hardie, I.W., Narayan, T.A., & B.L. Gardner. (2001). The Joint Influence of Agricultural and Nonfarm Factors on Real Estate Values: An Application to the MidAtlantic Region. *American Journal of Agricultural Economics*, 83(1), 120-32.
- Hatami-Nejad, H., Beiranvand, M., & Hatami, A. (2019). Evaluation and Analysis of the Effects of Second Homes in Rural Areas (Case Study: Ghaleh Village, Haj Abdullah). *Application of Geographic Information System and Remote Sensing in Planning*, 10 (1), 19-40. [In Persian]
- Heidari Sarban, V., & Bakhtar, S. (2018). Analysis of Factors Affecting the Success of Rural Tourism Case Study: Moeil Village, Meshginshar County. *Spatial Planning*, 7(4), 73-92. [In Persian] [doi:10.22108/sppl.2017.103974.1072](https://doi.org/10.22108/sppl.2017.103974.1072)
- Hosseinzehi, E., Karimian Bostani, M., & Miri, S. Gh. (2023). Analysis of the Criteria Affecting Land Use Change in the Villages around the Cities (Case Study: Villages around the City of Khash).



- Village and Space Sustainable Development*, 4(2), 69- 89. [In Persian] [doi:10.22077/vssd.2023.5841.1147](https://doi.org/10.22077/vssd.2023.5841.1147)
- Kamanroudi kajvari, M., Azizpour, F., & Janbazi, A. (2014). Shiraz Urban Sprawl and Its Structural-Functional Changes of Rural Neighborhood Case: Goyom village, *Journal of Space Economy and Rural Development*, 3 (9), 41-62. [In Persian] <http://serd.khu.ac.ir/article-1-2150-fa.html>
- Lefebvre, H. (1976) *The Survival of Capitalism: Reproduction of the Relations of Production*. London: Allison and Busby.
- Maharati, Y., & Mehraei, M. (2011). The Impact of Adopting Land Value Tax as a Sustainable Source of Income on the Urban Housing Economy. *The Fourth Conference on Urban Planning and Management*, Mashhad: Ferdowsi University of Mashhad. [In Persian]
- Mahdavi Hajiloui, M., Ghadiri Masoom, M., & Sanaee, M. (2008). The Role and Impact of Secondary Houses on Economic and Social Structure of Kelardasht. *Human Geography Research*, 41(3), 19-31. [In Persian] https://jhgr.ut.ac.ir/article_19798.html
- Mehdipour, M., Amar, T., & Pourramazan, I. (1401). Pathology of Second Homes in Rural Areas of Lahijan County in the Last Two Decades. *Geography and Environmental Studies*, 11(41), 69-80. [In Persian] <http://dorl.net/dor/20.1001.1.20087845.1401.11.41.4.1>
- Momenizadeh M., Molaei Hashjin N., Pourramzan E. (2023). Explaining the economic development strategies of rural settlements in Rasht County. *Village and Space Sustainable Development*, 4(1), 21- 38. [In Persian] [doi:10.22077/vssd.2022.5670.1134](https://doi.org/10.22077/vssd.2022.5670.1134)
- Parker. S. (2015). *Urban Theory and the Urban Experiences*. Routledge. 2nd Edition, London and New York.
- Piran, Parviz. (1991). Theoretical Perspectives in the Sociology of Cities and Urbanization: Developments in Iran's Currency and Parity Rate, *Journal of Political-Economic Information*, No. 51-52, 75-81. [In Persian]
- Qamspasand, M. T., Moshiri, S. R. Kardavani, P., & Mahdavi, M. (2017). Analysis of the Role of Second Homes in Changing Agricultural Land Use in the Villages of the Central Part of Lahijan County, *New Perspectives in Human Geography*, 9, (4), 1-13. [In Persian] <https://civilica.com/doc/1745241>
- Rahmani Choukani, A., Amar, T., & Pourramazan, I. (2019). Factors and economic consequences of land ownership changes in rural settlements, case: Khammam district, Rasht city. *Spatial economics and rural development*. 9(33), 91-112. [In Persian] [doi: 10.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2](https://doi.org/10.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2)
- Roknaddin Eftekhari A., & Taherkhani, M. (2002). Establishment of Industry in Rural Areas and its Role in Rural Welfare. *MJSP* 2002; 6(1), 1-23. [In Persian] <http://hsmasp.modares.ac.ir/article-21-5234-en.html> <https://sid.ir/paper/6960/fa>
- Rye, J. F., & Gunnerud Berg. N. (2011). The second home phenomenon and Norwegian rurality. *Norsk Geografisk Tidsskrift-Norwegian Journal of Geography*, 65(3), 126-136. <http://www.tandfonline.com/loi/sgeo20>.
- Saidi A. (2011). *Rural-Urban Relations and Links in Iran*, First Edition, Mehr Minoo Publications, Tehran. [In Persian]
- Saidi A. (2012). Structural-Functional Dynamism: An Alternative Approach to Spatial, *Journal of Space Economy and Rural Development*, 1 (1), 1-18. [In Persian] <http://serd.khu.ac.ir/article-1-1558-fa.html>
- Shafaei, M., & Madani, R. (2012). Applying Survey Research Method in Rural Residential Design Pattern. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 4(7), 17-30. [In Persian] <https://sid.ir/paper/202431/fa>



- Swyngedouw, E., and N. Heynen. (2003). *Urban political ecology, justice and the politics of scale*. Antipode 35, 898–918.
- Tavakolirad, M. (2022). Perception of the Experienced Feelings of the Villagers at the Sale of the Land to Strangers. *Community Development (Rural and Urban)*, 13(2), 347-370. [In Persian] doi: <https://doi:10.22059/jrd.2021.333566.668689>
- William, A. M., & Hall, C. M. (2000). Tourism and Migration: New Relationships between Production and Consumption. *Tourism Geographies*, 2(1), 5-27. doi: [10.1080/146166800363420](https://doi.org/10.1080/146166800363420).
- Zaheri, M., Kargar, N., & Rahimipour, B. (2012). A Study on Second Homes and Their Role in Land Use Changes in Rural Areas (Case Study: The Villages of Heravi, Haj Abdol and Dizaj Leyli Khan Located in the Lighvan Valley of East Azerbaijan Province). *Geography and Planning*, 17 (43), 123-144. [In Persian] https://geoplanning.tabrizu.ac.ir/article_8_1.html
- Zarabi, A., Alizadeh, J., & Askari, H. (2012). Analysis and Evaluation of Land Use IN Small Rural-Towns Using GIS, Case Study: Rural-Town of ASLANDOVZ (in Ardabil Province). *Research and Urban Planning*, 3(8), 51-76. [In Persian] <https://sid.ir/paper/220142/en>

