

# زودآیند ویرایش نشده

## **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**

Reza Kheyroddin<sup>1</sup>, Sepideh Momeni<sup>2</sup>, Mojtaba Palouj<sup>3</sup>, Abdolhadi  
Daneshpour<sup>4</sup>,

### **Abstract:**

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 and evaluate the conditions of the studied area in the context of the theoretical literature.

---

<sup>1</sup>. Corresponding Author, [reza\\_kheyroddin@iust.ac.ir](mailto:reza_kheyroddin@iust.ac.ir), Associate Professor School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology,

<sup>2</sup>. Master in Urbanism, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology,

<sup>3</sup>. Associate Professor and Researcher, Agricultural Planning, Economics and Rural Development Research Institute (APERDRI), Iran

<sup>4</sup>. Associate Professor School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology,

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. Field surveys in the villages of this region show that the main cause of these spatial changes and the construction of new houses by the population that comes from the cities to 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. 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. 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.

In a 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.

**Key word:** Second home development, Migration, Rural society, Spatial transition, The *Alamut* Region

## شکل‌گیری پدیده مسکن دوم و تحول در جامعه روستایی با جریان جمعیتی از

### شهر به روستا

#### مورد پژوهی روستاهای منطقه الموت استان قزوین

رضا خیرالدین<sup>۵</sup>، سپیده مومنی<sup>۶</sup>، مجتبی پالوج<sup>۷</sup>، سیدعبدالهادی دانشپور<sup>۸</sup>

#### چکیده

تحول و تنزل تدریجی کارکرد مولد در کنار بورس بازی زمین در جامعه روستایی یکی مسایل اصلی کشورها بویژه جوامع درحال 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 به صورت 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 روستای جاذب جمعیت در منطقه الموت استان قزوین، استفاده می‌شود. بمنظور سنجش میزان اهمیت آثار بلندمدت و کوتاه‌مدت روند احداث مسکن دوم در روستاهای منطقه از روش ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی استفاده شده است. این پدیده در کوتاه مدت هرچند برخی تاثیرات مثبت در رونق جامعه روستایی دارد ولی از آثار گسترده منفی آن در بلند مدت نیز نمیتوان غافل بود. با لحاظ رویکرد واقع‌گرایانه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، رویکرد این مقاله به مسکن دوم در روستاهای منطقه، تعدیل و نظام‌بخشی گسترش آن با جهت‌گیری برای بهره‌مندی از فرصت‌های حاصل از پیدایش این نوع مسکن است.

**کلیدواژه:** تکوین مسکن دوم، مهاجرت، جامعه روستایی، تحولات فضایی، منطقه الموت

<sup>۵</sup>. نویسنده مسؤل و دانشیار دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران  
<sup>۶</sup>. کارشناس ارشد شهرسازی دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران  
<sup>۷</sup>. دانشیار موسسه پژوهش‌های اقتصادی و برنامه‌ریزی وزارت جهاد کشاورزی  
<sup>۸</sup>. دانشیار دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران

## مقدمه:

رکود و پسرقت 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. از بازه زمانی دهه ۶۰ نگرانی در مورد نوسازی و تقویت روستاها در ایالت متحده ابراز شده است (Kheyroddin et al., 2021). در مطالعه ای دیگر زوال روستایی 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 (Villages, 2018). در مورد مسئله مهاجرت، روانشتاین<sup>۹</sup> 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 که در مزارع بصورت فصلی یا درازمدت تمایل به کار و اقامت دارند. دسته دیگر افرادی هستند که علاقمندند خانه دیگری در مناطق روستایی خریداری کرده و در آنجا اقامت فصلی داشته باشند (Qian, 2011). در واقع گروه دوم همان صاحبین مسکن دوم هستند که علاوه بر مسکن اولیه و دائم خود، مسکن دیگری در مناطق روستایی تهیه می‌کنند. بروز این نوع مسکن در مناطق حساس روستایی مناسبات مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی محیط روستایی را متحول می‌کند. در این مطالعه زمینه‌های پیدایش و آثار ناشی از ظهور پدیده مسکن دوم بررسی می‌شود. در واقع تلاش می‌شود تا روشن شود تاثیرات شکلگیری مسکن دوم بر رونق روستا و کاهش مهاجرت از روستا چگونه بوده است؟.

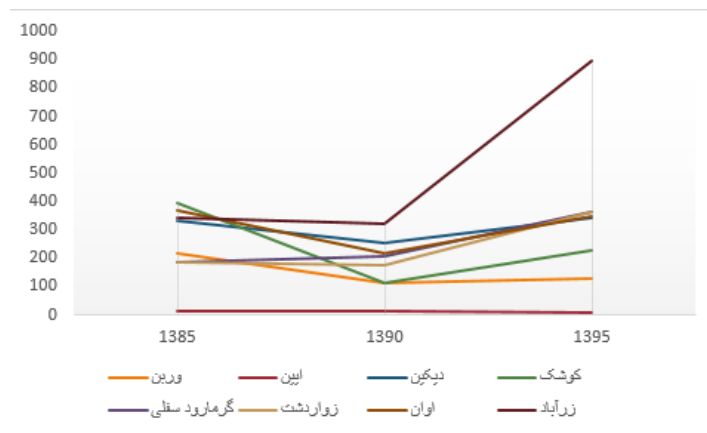
## ۱- سوالات پژوهش و روش تحقیق

دلمشغولی اصلی مقاله حاض در واقع پاسخ به این موضوع است که زمینه‌های پیدایش و تکوین خانه‌های دوم در روستاها چگونه شرایط رونق اجتماعی و اقتصادی روستاها را تحت تاثیر قرار میدهد و پیامدهای آن در جوامع روستاهای مورد مطالعه چگونه است؟ در روند بررسی و روشن کردن این موضوعات، بعد از بررسی تغییرات جمعیتی در روستاهای الموت، برخی از روستاها که افزایش جمعیت و وسعت (نمودار ۱)، را تجربه کرده بودند را مشخص و از بین آنها هشت آبادی از بین آبادی‌های الموت شرقی، بخش معلم کلایه که دارای تحولات قابل ملاحظه‌ای بودند برای بررسی انتخاب شدند. بررسی عکس‌های هوایی دوره‌های زمانی مختلف برای روستاهای مورد

<sup>9</sup> Revanstain

مطالع یکی دیگر از مراحل کار است که میزان و وسعت تحولات کالبدی فضایی روستاها را عمدتاً با شکلگیری خانه های دوم در آنها در بازه زمانی ۱۰ ساله نشان می دهد که نشان از پیمادهای فضایی تکوین خانه های دوم در روستاهاست.

در مرحله بعد با مراجعه به این روستاها و بازدید میدانی مصاحبه ای نیمه ساختار یافته از تعدادی از ساکنان اصلی روستاهای مورد مطالعه که بعد از تلاش فراوان جاضر به همصحبتی شدند گفتگوهای مبسوطی صورت گرفت که شامل حدود ۳۲ نفر بودند حاضر شدند در این گفتگوها همکاری و شرکت کنند تا به روش روایتی شرایط زمینه از دید ساکنانی که شاهد تحولات شکلگیری و ساخت و ساز خانه های دوم و تاثیرات آن در جامعه روستا بودند ترسیم شود. در روایت ساکنان وجوهی از شرایط زمینه روشن می شود که در پژوهشهای معمولی کمتر ملاحظه می شود.



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

برای درک فرایند و رویه های حاکم سعی شد از طریق مشاهدات و مصاحبه های مبسوط که نظر افراد محلی را از موضوع بیان می کند و به درک تحولات کمک می کند. از آنجا که هدف درک مناسبات حاکم بر کنشگران جامعه روستایی بوده است لذا جامعه آماری و نمونه انتخاب نشده است و تنها با افرادی که تمایل به شرکت در مصاحبه داشتند، صحبت شده است. افراد مورد مصاحبه شامل اهالی، مغازه داران، راهنمای تورهای گردشگری و... هستند. 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 شاخص های بدست آمده از میانی نظری در

جدول ۱، در سوالات مصاحبه گنجانده شده است. سوالاتی مانند "ملک مسکن دوم از چه طریقی بدست آمده است؟" برای آگاهی از شیوه تملک، "صاحبان مسکن دوم شاغل هستند یا بازنشسته؟" بمنظور آگاهی از الگوی اشتغال آن‌ها، "صاحبان مسکن دوم بومی هستند یا غیر بومی؟" برای مشخص نمودن میزان حس تعلق و وابستگی، همچنین تفاوت‌های قومی و فرهنگی که بر رابطه و همبستگی میان اهالی روستا و ساکنان موثر است، و "اسکان صاحبان خانه دوم موقت است یا دائم؟" برای مشخص شدن مدت زمان اقامت، جز سوالات مصاحبه بوده‌اند. همچنین برای بررسی آثار و پیامدهای این پدیده سوالات دیگری نیز تدوین شده‌اند. برای تعیین مدت زمان اقامت و در نظر گرفتن آثار و پیامدهای این پدیده، "آیا صاحبان مسکن دوم تا بحال در کارهای کشاورزی مشارکت نموده‌اند؟"، "آیا تا بحال در توسعه روستا سرمایه‌گذاری کرده‌اند؟"، "آیا باعث ایجاد شغل و توسعه اقتصادی شده‌اند؟" و در ارتباط با تاثیرات زیست محیطی مانند تخریب باغات این سوالات برای مصاحبه طراحی شد؛ "آیا ساخت مسکن دوم باعث از بی رفتن باغات شده است؟" و "تاکنون بین اهالی و صاحبان مسکن دوم درگیری رخ داده است؟"

شاخص‌ها	محققان
الگوی اشتغال	هوانگ ۲۰۱۴، هوگندورن ۲۰۱۰، دایجست ۲۰۰۴، اورواگ ۲۰۰۹، الین ۲۰۱۹، پاریس
داشتن سرمایه خانوادگی	هوانگ ۲۰۱۴
حفظ اتصال با زندگی شهری <sup>۱۰</sup>	لاندمارک و مارجاوارا ۲۰۱۳
حس تعلق	هوانگ ۲۰۱۴، هوگندورن ۲۰۱۰، لاندمارک و مارجاوارا ۲۰۱۳، سرجیو ۲۰۱۶، مارجاوارا ۲۰۰۸، الین ۲۰۱۹، گایر ۲۰۱۵، رای ۲۰۱۱
وابستگی عاطفی	هوانگ ۲۰۱۴، هوگندورن ۲۰۱۰، لاندمارک و مارجاوارا ۲۰۱۳، سرجیو ۲۰۱۶، اورواگ ۲۰۰۹، الین ۲۰۱۹، آدامیاک و همکاران ۲۰۱۶، سارکر ۲۰۱۸، هیلیبر ۲۰۱۶
سهولت دسترسی	هوانگ ۲۰۱۴، هوگندورن ۲۰۱۰، دایجست ۲۰۰۴، هیلتونن ۲۰۱۵، اورواگ ۲۰۰۹، الین ۲۰۱۹، آدامیاک و همکاران ۲۰۱۶، سارکر ۲۰۱۸
کیفیت زندگی	هوانگ ۲۰۱۴، دایجست ۲۰۰۴، الین ۲۰۱۹، آدامیاک و دیگران ۲۰۱۶، سارکر ۲۰۱۸
مالکیت وسیله نقلیه	هوانگ ۲۰۱۴، هوگندورن ۲۰۱۰، دایجست ۲۰۰۴، الین ۲۰۱۹، آدامیاک ۲۰۱۵

جدول ۱ شاخص‌های موثر بر گسترش مسکن دوم (نویسنده)

<sup>10</sup> موقتی-دائم

در محدوده مورد مطالعه به پیمایش میدانی مسکن دوم، الگوی شکل‌گیری ساکنان و شیوه اسکان آنها می‌پردازیم. با توجه به پاسخ اهالی و نتایج برداشت میدانی، از روش تحلیل ظرفیت‌ها و محدودیت‌های درونی و برونی منطقه برای تحلیل اثرات این پدیده استفاده می‌شود. چون این روش میزان اهمیت آثار بلند مدت و کوتاه مدت مثبت و منفی را نمایش نمی‌دهد لذا از ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی نیز استفاده می‌شود. 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 فرصت‌ها و جلوگیری یا کاهش اثرات ضعف‌ها و تهدیدات، تعیین می‌کند و وزن نهایی راهبردها بر اساس تجمیع میزان بهره‌گیری آن‌ها از عوامل داخلی و خارجی مشخص می‌شود (David et al., 2017). در این مطالعه اولویت اجرایی راهبردهای حاصل از ماتریس QSPM برای برخورد با این پدیده در روستاهای مورد مطالعه، تعیین می‌شود و سپس برای توقف یا ادامه گسترش این پدیده تصمیم‌گیری خواهد شد.

## ۲- مرور پیشینه و ادبیات نظری و تکوین مسکن دوم

مطالعات مختلفی و گوناگونی در زمینه ادبیات مربوط به سیر شکل‌گیری و اهداف و مشخصات ساخت و ساز و تحولات خانه های دوم در محیط های روستایی صورت گرفته که به چارچوبی از صورت بندی این مطالعات می توان اشاره کرد ( Ghorbanpour M., Kheyroddin R., Daneshpour SA., 2023). با اینحال در زمینه وضعیت برخی ویژگی ها و جریان معکون علاقه به اسکانهای مقطعی در روستا در قالب خانه های دوم مشاهدات متفاوتی نیز می‌توان داشت.

موضوع "مالک چند خانه بودن" با موضوع "خانه دوم" متفاوت است. مثلا زمانی که فردی دارای چند واحد مسکونی باشد به معنای مالکیت چندگانه مسکن است. این نوع از اموال و دارایی معمولا در نتیجه انباشت ثروت و سرمایه بوجود می‌آید (Ghorbanpour M, Kheyroddin R, Daneshpour SA, 2023a). اما برای خانه دوم نمیتوان تعریف مشخصی قائل شد و در جغرافیای مختلف تعاریف متفاوت دارد. طبق نظر مارجاوارا<sup>11</sup> (۲۰۰۸)، 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 بشمار

<sup>11</sup> Roger Marjavaara



رود و بطور 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 بصورت ساخت‌وساز جدید ظاهر شود یا از طریق خرید خانه‌های خالی از سکنه (de Oliveira et al., 2015) خرید زمین (که در مناطق روستایی اکثراً شامل زمین‌های زراعی می‌شود)، ارث و سرمایه‌گذاری در مناطق کودکی افراد در اختیار آن‌ها قرار گیرد. از دیگر سوی برخی شکل‌گیری مسکن دوم را نتیجه رشد کلانشهرها می‌دانند و این امر به دو صورت حاشیه نشینان مرفه با خانه‌های لوکس و یا مهاجرین کم‌درآمد تبیین می‌کنند (Kheyroddin et al., 2017). این محققین خانه-های 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 در زمین‌های خصوصی و توسعه جدید توسط شرکت‌های ساختمانی (برحسب تقاضاهای زمانی و مکانی بازار). 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, R. 2017, a. Hedayatifard M. 2017, a.) 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 منجر به ایجاد تنوع اقتصادی و تنوع شغلی (Marjavaara, Dijst et al., 2005)؛ (2008)، ایجاد شغل‌های کم‌مهارت (Rye, 2011) و در واقع احیای اقتصادی مناطق روستایی با اقتصاد راكد می‌دانند و از طرفی باعث رونق مشاغل مختلف تبعی مانند بنگاه‌های املاک و مستغلات و فضاهای تجاری و کارهای ساختمانی می‌شوند (Kheyroddin R., 2016 Razpour M.) و از طرف دیگر گونه‌های جدیدی از اسکانهای غیررسمی لوکس و گرانقیمت حسب گرایش‌های موجود در منطقه را بازتولید میکنند (Razpour M., 2018 Kheyroddin R., Daneshpour S.H., 2018). شکلگیری این نوع از اسکانها در مناطق روستا شهری و حتی شهرهای جدید که در حوزه تاثیر مناطق کلانشهری هستند منجر به تداوم تمرکزهای فضایی مجدد در مقیاس‌های بزرگتر میشود (Ghaderi M., 2018).

(Kheyroddin R., 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 (de Oliveira et al., 2015). این اشتغال بصورت فصلی (Alipour et al., 2017) و کم-درآمد 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 تاثیر 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، به ویژه که از خانه‌های دوم بیشتر با امکانات مدرن در تمام سال استفاده می‌شود. گردشگری خانه دوم بدین ترتیب لز طرفی باعث تولید گازهای گلخانه‌ای، فرسایش مناطق طبیعی، آلودگی هوا و منابع طبیعی تجدید ناپذیر شده (Shirvani Dastgerdi A., Kheyroddin R., 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 اشاره نمود (Adamiak, 2016; Hoogendoorn, 2010; Hiltunen et al., 2016). همچنین ایجاد تصویر منفی از معماری یکپارچه بد در محیط طبیعی (Hiltunen et al., 2016) تکه‌تکه شدن چشم‌انداز، خراب شدن کلی زیبایی طبیعت بر طبیعت روستایی (Adamiak, 2016) تاثیر می‌گذارد.

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 می‌شود چون تفاوت‌های فرهنگی و سبک زندگی افراد ساکن در مسکن دوم نوعاً جدایی‌گزینی فضایی اجتماعی را در قالب مسکنی با سبک زندگی ساکنین بومی را باعث می‌شود (Kheyroddin, R. Hedayatifard M. 2017, a). 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 (Adamiak, 2016; Marjavaara, 2008).

## ۲-۱- سابقه پیدایش و شکل‌گیری مسکن دوم:

مراحل اولیه تکوین خانه‌های دوم سابقه طولانی داشته و در زمان خیلی دور ریشه دارد. مثلاً قرن‌ها پیش در مصر باستان افراد برجسته و ثروتمند در ویلاهای خود به دور از شهر استراحت می‌کردند. در سده‌های سوم و دوم قبل از میلاد، در یونان هلنیستی، ثروتمندان در اوقات فراغت برای استراحت و آرامش به مناطق دیگری سفر می‌کردند. شروع توسعه منازل دوم در اروپا به املاک ویلاهای طبقه بالا رومی و ویلاهای 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<sup>۱۲</sup> یا در حومه منطقه گوی<sup>۱۳</sup> می‌گذراندند (Dijst et al., 2005). تا قرن ۱۸، اشراف دانمارکی برای اقامت در تعطیلات تابستانی شروع به ساخت قلعه‌ها، املاک و اقامتگاه‌های تابستانی در مناطق روستایی کردند (Tress, 2002). همانطور که مطالعات محققان نشان داد، آثار این پدیده در نسل‌های گذشته یافت می‌شود و این مطالعات حاکی از پیشینه این نوع مسکن دارد. پدیده خانه‌های دوم با شکل مدرن خود در اواخر دهه ۵۰ 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, 2020). در اینجا به بررسی تجارب برخی کشورهای اروپایی پرداخته می‌شود. براساس گزارش دپارتمان کمیته‌ها و دولت‌های محلی تحت عنوان مسکن در انگلستان ادعا می‌شود که دو درصد از مسکن در انگلیس یا در دراز مدت خالی از سکنه هستند یا به عنوان خانه‌های دوم استفاده می‌شوند. از سال ۲۰۰۸ دولت با برنامه ریزی این مساکن و اشغال خانه‌های خالی تعداد آن‌ها را تا بیش از یک سوم کاهش داده است (Morse, 2016). انگلیسی‌ها با متنوع‌ترین عادت خرید در بین ملل مختلف به تنهایی ۳۱٪ خانه‌های دوم در انگلستان را خریداری کرده‌اند (Thistlethwayte, 2019). مطالعه‌ای در اواخر دهه ۱۹۶۰ در فرانسه نشان داده نسبت

<sup>12</sup> Vecht

<sup>13</sup> Gooi

صاحبان خانه دوم با اندازه سکونتگاه افزایش می‌یابد (Dijst et al., 2005). آن‌ها اغلب به قصد بازنشستگی مالک خانه دوم می‌شوند. در سال‌های اخیر دولت با دادن امتیازات مختلف سرمایه‌گذاران خصوصی را به سرمایه‌گذاری در بازار اجاره تشویق کرده است (Boer, 2016). در سوئد بیش از یک پنجم خانواده‌ها دارای خانه دوم هستند، سطحی که از دهه ۱۹۷۰ تغییر نکرده است (Dijst et al., 2005). از نظر تاریخی در سوئد، هدف سیاسی از گسترش مالکیت خانه دوم بهبود سلامتی، رفاه و فراهم آوردن دسترسی به تفریحات فضای باز و مناظر روستایی برای جمعیت رو به رشد شهری بود که فرض بر این است که با رضایت زیاد و کیفیت زندگی در افراد ارتباط دارد (Lundmark & Marjavaara, 2013). فرانسویها تمایل دارند خانه‌های دوم را در کشور خود خریداری کنند (Thistlethwayte, 2019).

## ۲-۲- عوامل شکل‌گیری مسکن دوم:

گردش روزانه، تعطیلات آخر هفته و تعطیلات کوتاه، تعطیلات طولانی‌تر و مهاجرت فصلی عمده ترین هدف‌های ذکر شده برای استفاده از خانه دوم (Hoogendoorn, 2010) بوده است. مارجاوارا و لاندمارک (۲۰۱۳) نیز خانه دوم را بعنوان 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 M. Kheyroddin R. Daneshpour 2018) و نیز به گفته مارجاوارا استفاده از آن جنبه‌های دیگری مانند درآمدزایی، تجمع سرمایه و سوداگری داشته باشد (Lundmark & Marjavaara, 2013). هر چند 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 R. Razpour M. 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 مهمترین انگیزه‌های مرتبط با مالکیت خانه دوم حس تعلق به مکان انتخابی برای ایجاد خانه دوم است.

نام دیگری برای پدیده خانه دوم که این نام بخوبی نشان‌دهنده اهمیت شبکه‌های خویشاوندی و اجتماعی را نشان می‌دهد، "زندگی‌های متصل" است که سرژیو آن را در مطالعه خود بکار برده است (Stergiou et al., 2017). هوگندورن از زبان چاپلین می‌گوید خانه دوم ارتباط

عاطفی و دلتنگی برای مکان کودکی و خانوادگی را نشان می‌دهد. هوگندورن همچنین می‌گوید، خانه‌های دوم فضایی را برای فعالیت‌های اجتماعی و سرگرمی‌هایی فراهم می‌کند که از نظر صاحبان آن‌ها ارزشمند است. همچنین آن‌ها این سبک زندگی را از سبک زندگی مدرن در شهرها و بلحاظ ارتباط با همسایگان، غنی‌تر می‌دانند. همانطور که کوپاک نیز احساس می‌کند که توسعه خانه‌های دوم نتیجه عدم موفقیت برنامه‌ریزان در ایجاد کیفیت زندگی در مناطق شهری است (Hoogendoorn, 2010). براساس نظریه سه آهنربای هوارد، مناطق روستایی از نظر طبیعت زیبایی، 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 از مناطق روستایی برتری دارند. در عین حال، آن‌ها در رانت و قیمت بالاتر، هوای آلوده، مناطق زاغه بیشتر و انزوای طبیعت از ضرر برخوردارند (Gebre & Gebremedhin, 2019). در مطالعه خود، سه فرآیند مهم اجتماعی-اقتصادی که توسط کوپاک مطرح شده و منجر به شکل‌گیری مسکن دوم شده است در مطالعه محقق دیگری بنام دایجست را بشرح زیر ذکر شده است: اول، درآمد خالص<sup>۱۴</sup> بالاتر (Popescu, 2010) دوم، اوقات فراغت بیشتر بدلیل کاهش ساعات کار یا تکه‌تکه شدن کار و اوقات فراغت و سوم، نرخ بالاتر تحرک ماشین (Dijst et al., 2005) ; (Hoogendoorn, 2010). خانه‌های دوم اغلب در مناطقی با زیبایی طبیعی فراوان و چشم‌اندازی در نزدیکی ساحل، دریاچه و کوهستان ساخته می‌شوند. بسته به فاصله سکونتگاه‌ها، این پدیده ممکن است در حومه‌ها و یا در نواحی روستایی پدید آید. عامل مهم دیگر، نابرابری اقتصادی در سطح منطقه است (Kheyroddin & Piroozi, 2013). در روستاها بدلیل زوال اقتصادی و جمعیت رو به کاهش، قیمت مسکن و زمین ارزان‌تر از مناطق شهری است. این امر باعث ایجاد تقاضای مسکن ساکنان شهری در روستاها می‌شود. لذا بعنوان بخش جدایی‌ناپذیر از مناطق روستایی و تاریخچه آن‌ها، خانه‌های دوم نمونه‌ای ثابت از مصرف پس از تولید روستاهاست. 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

---

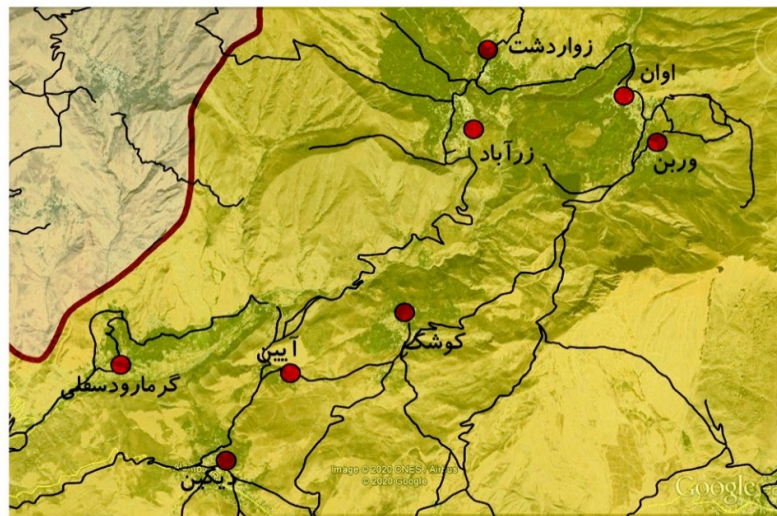
<sup>14</sup> Disposable income: the money that you can spend as you want and not the money that you spend on taxes, food, and other basic needs (cambridge dictionary: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/disposable-income>).

خانه دوم بیشتر افراد بازنشسته و مسکن را تشکیل داده که دارای درآمد متوسط به بالا هستند (Huang & Yi, 2011). هوانگ یی (۲۰۱۴) که هدف غالب استفاده از خانه های دوم را بازنشستگی (Hoogendoorn, 2010) می داند، معتقد است که ممکن است مرحله ای از "نیمه بازنشستگی" وجود داشته باشد تا اینکه خانه دوم بطور نامحسوس به خانه اصلی تبدیل شود (Huang & Yi, 2011). مرور سیستماتیک و دقیق ادبیات نظری داخلی روی موضوع شکلگیری خانه های دوم کشور ابعاد قابل توجهی را نشان میدهد که هم به موضوع و مفاهیم و هم به موضوع های مختلف پرداخته اند (Ghorbanpour M, Kheyroddin R, Daneshpour SA, 2023b). پیامدهای تکوین خانه های دوم به اشکال مختلف صورتبندی شده اما بیان این پیامدها مبتنی بر روایت ساکنان وجه نسبتا بدیع تر را در مطالعات می تواند در مناطق مختلف روستایی مثل منطقه الموت روشن کند. بعنوان چارچوب فکری باید روی دو مولفه روند ظهور خانه های دوم و عوامل ریشه ای شکلگیری و گسترش آنها توجه داشت که باعث پیامدهای متنوع و پیچیده کالبدی و فضایی در مناطق با ویژگیهای محیطی جذاب می شود. در این زمینه نظری بررسی منطقه روستاهای مرکزی الموت می تواند وجوه بدیعی در ادبیات و مصادیق موضوع را به میان آورد.

### ۳- مورد پژوهی روستاهای البرز مرکزی، الموت

استان قزوین در دامنه های جنوبی سلسله جبال البرز و فلات پهناور ایران با مساحتی برابر ۱۵۶۲۶ کیلومتر مربع در سال ۱۳۹۵ می باشد ("Qasvin economic, social, cultural", 2016 report, "Qavin comprehensive plan";). الموت منطقه ای با ۱۹۱۹ کیلومتر مربع که بیش از ۱۲ درصد مساحت استان را تشکیل می دهد ناحیه ای در شمال شرقی قزوین می باشد. این منطقه شامل ۶ دهستان به نام های معلم کلاویه، الموت بالا، الموت پایین، رودبار شهرستان، رودبار محمد زمانی و دستجرد، ۲ نقطه شهری معلم کلاویه و رازمیان با حدود ۳۵ هزار نفر جمعیت و بیش از ۲۰۰ آبادی در امتداد دره ها و دامنه کوهستان واقع اند. این منطقه غالبا روستایی است. کوچک بودن آبادی ها، جمعیت کم، فواصل طولانی بین آبادی ها، ضعف شبکه های ارتباطی و زیربنایی، محدود بودن فعالیت های تولیدی، تخلیه آبادی ها و شکل گیری آبادی های ناپایدار، جلوه هایی از ویژگی های توپوگرافیک و اقلیمی است ("Qazvin regional development plan", 2006). با توجه به شرایط طبیعی و تا حدودی انزوای جغرافیایی و به رغم برخورداری از پتانسیل های ارزشمندی در زمینه فعالیت های گردشگری

و منابع طبیعی، ساختار اقتصادی منطقه متکی بر فعالیتهای متنوع کشاورزی است (زراعت، دیم، باغداری، دامداری گسترده و...) ساختار طبیعی آن 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 در دهه‌های اخیر رشد جمعیت در مناطق روستایی ناشی از پدیده مسکن دوم را تجربه کرده است. آبادی‌های بررسی شده عبارتند از: اوان، زرآباد، ورین، آیین، دیکین، کوشک، زواردشت، گرمارود سفلی. این روستاها در منظومه معلم کلایه قرار گرفته اند. 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 پسرکانه‌های روستایی خدمات خود را از آن دریافت می‌کنند (" Qazvin director plan", 2004). در بین روستاهای انتخاب شده، دو روستای محروم وجود دارد که با وجود مسکن دوم هم اکنون توسعه نیافته باقی مانده‌اند. برخی روستاها در اطراف دریاچه اوان قرار گرفته‌اند که این روستاها تحت تاثیر گردشگری دریاچه اوان



روستاهای مورد مطالعه

راه‌نما  
 جاده  
 مرز شهرستان  
 دهستان  
 آبادی

نقشه ۱ معرفی محدوده مطالعاتی

شناخته شده و مسکن دوم در این مناطق بیشتر مشاهده می‌شود اما اهالی این روستاها می‌گویند؛ سابقه مسکن دوم در برخی روستاها، به بعد از وقوع زلزله سهمگین و مخرب رودبار در سال ۱۳۶۸ مرتبط بوده و به قصد مستحکم سازی ساختمان صورت گرفته است. در دهه اخیر در برخی روستاهای دیگر این پدیده گسترش بیشتری یافته است. نقشه ۱ موقعیت روستاهای مطالعاتی را در دهستان معلم کلایه استان قزوین، نمایش می‌دهد.



### ۳-۱- تحلیل زمینه پیدایش و آثار مسکن دوم در منطقه الموت

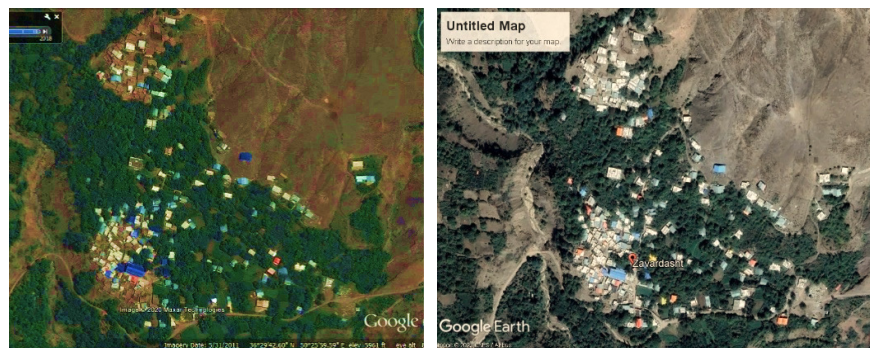
در این به تشریح و ارائه بخش نتایج حاصل از بازدید میدانی و گفتگوهای مبسوط با اهالی روستاهای منطقه مورد مطالعه می‌پردازیم. ابتدا برای درک بهتر تغییرات سازمان فضایی، چهار روستای اوان، زواردشت، کوشک و دیکین که تغییرات محسوس‌تری را تجربه کرده‌اند انتخاب شده است. نقشه‌های ۲ تا ۴ نشان می‌دهند که در دهه اخیر، مسکن دوم در برخی روستاها در بافت داخلی و در برخی روستاها در فضاهای سبز گسترش یافته است.



روستای اوان ۱۳۹۰

روستای اوان ۱۴۰۰

نقشه ۲ تغییرات سازمان فضایی روستای اوان



روستای زواردشت ۱۳۹۰

روستای زواردشت ۱۴۰۰

نقشه ۳ تغییرات سازمان فضایی روستای زواردشت



روستای دیکین ۱۳۹۰



روستای دیکین ۱۴۰۰

نقشه ۴ تغییرات سازمان فضایی روستای دیکین

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

افراد بصورت موقتی در این مسکن اسکان دارند که این امر گواهی بر ماهیت این نوع مسکن می‌باشد. 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 بعنوان تفریح آخر هفته و فصلی استفاده می‌کنند. بدلیل حضور گردشگران در محدوده دریاچه اوان و کمبود امکانات گردشگری، در روستاهای اوان و ورین این مسکن 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 کوتاه مدت و درازمدت مهمی را بین صاحبان خود و جوامعی که در آن قرار دارند ایجاد کنند. اثرات وضعی 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. با بررسی نظرات اهالی و بازدید میدانی آثار مسکن دوم در محدوده نیز بررسی شد که در ادامه به آن پرداخته شده است.

### ۳-۲- مسکن دوم و تأثیرات اقتصادی:

مسکن دوم جمعیت موقتی را به صورت فصلی به روستا اضافه می‌کند که این جمعیت نیاز به خدمات و تاسیسات دارند. در این روستاها تاسیسات کافی از جمله شبکه گازرسانی وجود نداشته و در برخی روستاها در حال تاسیس است. همچنین شیب و توپوگرافی زمین نیز مناسب نبوده است. اما تصویر ۱ نشان دهنده عدم تاثیر این مشکلات بر روند ساخت و ساز است. در روستاهای مورد بررسی، همانطور که در تصویر ۲ مشاهده می‌شود، در فروشگاه‌ها بجای محصولات روستایی، خوراک و اغذیه شهری و مدرن عرضه می‌شود. عرضه این محصولات باعث افزایش قیمت کالاها برای اهالی روستایی نیز شده است. بلحاظ ایجاد شغل نیز طبق گفته اهالی، تا بحال باعث شکل گیری مشاغل دائمی جدید نشده است. در برخی موارد شغل‌های خدماتی را به صورت کوتاه مدت ایجاد کرده است که عمدتاً به شکل کارهای ساختمانی و کمک در برداشت برخی صاحبان باغ است. مسکن دوم بدلیل 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. تاثیر این افزایش قیمت، کمبود مساکن برای خانوارهای جدید روستا می‌باشد. بنگاه‌های معاملات املاک نیز به مشکلات دسترسی به مسکن برای روستاییان دامن زده‌اند (Kheyroddin R., Razpour M., 2016).



تصویر ۲: زراباد-عرضه محصولات و خدمات شهری



تصویر ۱: کوشک- عدم تاثیر کمبود تاسیسات روستا بر ساخت مسکن

### ۳-۳- مسکن دوم و آثار زیست محیطی:

از آنجا که مقصد این پدیده در مقاله حاضر روستاها هستند و روستاها سکونتگاه‌های وابسته به طبیعت هستند لذا اثرات زیست محیطی می‌توانند بسیار مخرب باشند. افزایش جمعیت هر چند موقتی 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 زیست-محیطی 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 تاثیرگذار 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) و تصویر ۳ نشان‌دهنده اغتشاش و آشفتگی بصری در چشم‌انداز و بافت سنتی روستاهاست. ساکنان برای ساخت ویلاهای خود از مصالح بومی استفاده نکرده‌اند و این مساکن هیچ شباهتی به معماری خانه‌های روستایی منطقه نداشته است. تصویر ۴ نمایشی از ساخت مساکن دوم در باغات و مزارع است. از طرفی 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 بیش از پیش 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 مساکن دوم در محیط‌های روستایی اصولاً باعث دگرگونی در منظر فرهنگی فضاها می‌شود (Shirvani Dastgerdi A., Kheyroddin R., 2022) و با تخریب اراضی کشاورزی تاب‌آوری اقلیمی و محیط زیست روستاها را هم دچار تقلیل می‌شود. کاهش تاب‌آوری اقلیمی محیط با افزایش ساخت و سازها کاهش نفوذپذیری نزولات جوی و آلودگی هوا و تولید زباله و فقدان سیستم‌های صحیح دفع زباله و فاضلاب نیز موجب کاهش ادراک راحتی محیط (Zabetian E., Kheyroddin Reza, 2018) و آسایش حرارتی را برای ساکنان بومی (Zabetian E., Kheyroddin R., 2019) و روستا نشینان و حتی در مراجعه افراد غیر بومی صاحب خانه‌های دوم می‌شوند.



تصویر ۴: زراباد-ساخت مساکن دوم در باغات



تصویر ۳: ورین- اغتشاش بصری در چشم‌انداز طبیعی

### ۳-۴- مساکن دوم و تاثیرات اجتماعی:

بدلیل اینکه ساکنان مساکن دوم افراد بومی بوده‌اند که روابط خویشاوندی و حس تعلق به روستای محل زندگی خود دارند لذا به گفته اهالی تا بحال درگیری و نزاع بین آن‌ها رخ نداده

است اما در برخی روستاها، اظهار شده است که افراد غیربومی نیز 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 خانه های دوم و پیدایش اقشار جدید موجب شکل گیری جوامع و محلات مخصص و تعریف شده از اقشار مشخصی از صاحبان در پهنه های خاصی از اراضی روستاها می‌شود که هم پیوندی و ادغام چندانی با بافت ها و مناسبات اجتماعی محلات و همسایه ها ندارند و باعث تکوین و جدایی گزینی اجتماعی ساکنین در محلات مخصص برخی روستاها نیز میشوند ( Kheyroddin, R. Hedayatifard M. 2017, b) که تضاد اجتماعی و فرهنگی در سبک زندگی و الگوی مصرف با جوامع بومی روستاها را بروز میدهند. و منجر به تکوین جوامع و بافت های انحصاری (Kheyroddin, R. Hedayatifard M. 2017, a.) و گسسته از جوامع همجوار در بافت روستاها می شوند. همچنین در اغلب موارد بلحاظ فرهنگی صاحبان مسکن دوم تعبیری از رفاه و سبک زندگی را به روستا القا می‌کنند که بجای 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 باشد و ایجاد تفکر زندگی موقت برای روستاییان. از دلایل مهاجرت روستاییان نبود تاسیسات گرمایشی و گازرسانی به این روستاهاست. عدم نظارت بنیاد مسکن بر رفاه روستاییان و جلوگیری از ساخت مسکن دوم نیز مسئله‌ای قابل توجه است. برخی از روستاها به تازگی به شبکه گازرسانی دست پیدا کردند و برخی دیگر علاوه بر گاز با مسئله کمبود آب برای زمین‌های کشاورزی نیز مواجه بودند. همچنین آن‌ها به خدمات خانه بهداشت نیز دسترسی راحتی نداشتند و دائما 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.

#### ۴- ارزیابی و صورت‌بندی ویژگی های درون و برون محدود مطالعه

در این قسمت تلاش میشود مشخصات بارز شرایط زمینه بصورت رشمند صورت‌بندی شده و تصویر روشنی از مناسبات درونی موجود و شرایط برونی حاکم بر تحولات پهنه آرایه شود. بررسی

میدانی و نتایج گفتگوهای مفصل با ساکنان و عواملی محلی بر اساس چک لیستهای تنظیم شده، شرایط و ویژگی های بستر مورد مطالعه در جداول نقاط ضعف و قوت درونر و فرصت و تهدید برونی ارائه می کند. این صورتبندی می تواند رویکردها و راهبردهای توسعه منطقه را عیان تر سازد و به جهت گیری سیاستهای تعدیل روندهای تهدیدکننده منطقه کمک کند.

<p><b>فرصتها (برون زمینه)</b></p> <p>تامین هزینه نوسازی روستا و تحریک اقتصاد محلی انتقال دانش و سرمایه افزایش توان اجتماعی در دسترسی به منابع محلی کسب درآمد و سود سرمایه داران روستایی افزایش ارتباط روستاییان با شبکه خارج از روستا مشارکت در امور کشاورزی</p>	<p><b>قوتها (درون زمینه)</b></p> <p>ایجاد شغل های جدید و متنوع کم مهارت افزایش مصرف کنندگان خدمات محلی آشنایی با سنت ها و تجربه سبک زندگی روستایی ارتباط با طبیعت و رهایی از استرس زندگی شهری افزایش تعاملات در فضاهای عمومی و رونق کشاورزی</p>
<p><b>تهدید</b></p> <p>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 زیست محیطی</p>	<p><b>ضعفها</b></p> <p>اشتغال فصلی و کم درآمد انتشار گازهای گلخانه ای تخریب باغات و چشم انداز طبیعی افزایش قیمت زمین و سوداگری عدم استفاده از مواد و مصالح و معماری بومی</p>

با توجه به شرایط و ویژگی های زمینه و بستر روستاهای مورد بررسی در جدول فوق، لازم است رویکردها و راهبردهایی در دستور کار قرار گیرد که ضمن حفاظت از زمین های زراعی و باغات و چشم اندازهای طبیعی روستاها، اقتصاد مولد جامعه روستای را تقویت نموده و با بهره گیری از تجارب و سرمایه صاحبان مسکن دوم پیوند میان شهر و روستا را با این جریان جمعیتی تقویت کند و قدرت تولید خدمات ساکنین بومی روستا را در امور اقتصادی پایدار سازد و از سوداگری مقطعی زمین و مسکن و تخریب اراضی و منابع محیطی اجتناب نماید.

این جریان جمعیتی شهر به روستا پیوند میان شهر و روستا را با جهت گیریهای فوق می تواند تقویت کند و در بهره بردن از فرصت ها میان اهالی و صاحبان مسکن دوم تعادل برقرار شود. بطوریکه 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 فروشگاه، باعث تقویت اقتصاد روستا می شوند. البته باید توجه



داشت این موضع وجه دیگری از تهدیدات مانند تضعیف فرهنگ محلی، نفوذ غریبه ها و پیدایش شرایط چند فرهنگی و بعضا آسیب دیدن اقشار اجتماعی و بویژه زنان می تواند مورد توجه بیشتر باشد که بعنوان یکی از وجو بسط و ادامه پژوهش حاضر نیز باشد.

##### ۵- نتیجه گیری؛ تبدیل رونق های مقطعی برونزا به فرصت های توسعه درونزا

تکوین خانه های دوم به معنای بوجود آمدن و هستی یافتن آنهاست و توجه به میزان ساخت و ساز خانه ها در روستاهای محدوده مطالعه از طریق پیمایش محلی و نیز بررسی تغییرات فضایی در عکس های هوایی نشان از شکلگیری و گسترش شتابان خانه های دوم در بازه ۱۰ ساله ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۰ دارد که بعضا بیش از ۳ برابر مساحت فضاهای ساخته شده روستا در طول دهها سال است.

توسعه و گسترش فضایی کالبدی این ساخت و سازها عمدتا توسط افرادی که اصالت نصبی آنها در همان روستا است و افراد غیر بومی حضور قابل توجهی در ساخت و ساز خانه های دوم این منطقه ندارند. لذا علاوه بر تخریب منابع محیطی روستاهای این منطقه، نظامات اقتصادی حاکم بر زندگی روستایی متحول شده و کارکرد مولد روستاها به خدماتی و و بعضا سودگردي زمین مسکن تقلیل یافته است. البته بعضا با افزایش سرمایه و درآمد روستاییان از محل فروش و تبدیل اراضی جهت احداث خانه های دوم سبک زندگی و فرهنگ روستایی نیز تحت تاثیر این روند تغییر یافته است. عبارتی خانه های روستایی با کارکردهای تولیدی و تکمیلی کشاورزی تبدیل به ویلاهای استراحتگاهی دوره ای شده است. نشانه های و مصادیق این تحول در تغییرات وسیع کاربرهای های زمین در روستاهای مورد مطالعه است که درصد بالایی از این ساخت و سازها و ایجاد خانه های دوم توسط مردم متعلق به همان روستاها هستند که درحال حاضر در شهرها مستقر هستند و سبک زندگی شهری خود را در این روستاها اشاعه می دهند که باعث گسست های فرهنگی و اجتماعی در روستاها می شود.

توجه جمعیت به ریشه های 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 اصلانگاه جهت اسکان در خانه های دوم خود (هرچند به تناوب در بخشی از ایام هفته یا ماه این نوع جریان جمعیتی را شکل میدهد. این جریان جمعیتی مابین شهر محل استقرار فعلی و روستاهای زادگاهی آنها بعنوان خانه دوم بوجود میاید که خانه های دوم و جریان جمعیتی ظرف و

مظروف این پدیده هستند صاحبان خانه های دوم لزوما جمعیت ساکن دائمی این روستاها بشمار نمیروند چون فعالیت پایه آنها در شهرها مستقر است

در روستاهای مورد مطالعه حاضر، جریان معکوس جمعیتی بصورت موقت با وجود مشکلات توپوگرافی و اقلیمی محدوده، بوضوح قابل مشاهده است. در ابتدا افزایش جمعیت روستاها (هر چند موقتی) وجود دارد. این روند جذب جمعیت و افزایش مسکن و ساکنین غیر بومی جریانی معکوس و متفاوت از روند های قبلی بشمار می رود. چون در روندهای مرسوم قبلی عمدتا جمعیت روستایی به سمت شهرها برای اشتغال حرکت و مسکن گزینی می کنند. اما در تکوین مسکن روستایی این روند شکل معکوسی به خود گرفته و در پژوهش های قبلی معمولا کم سابقه است (Kheyroddin R., Momeni S., Palouj M., Daneshpou, A., 2021). لذا نسبت به پژوهش های 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 بشمار می رود که در موارد معدودی از پژوهش های قبلی نیز به آن اشاره کرده اند (Kheyroddin R. et all. 2017).

با بررسی مجموع پیامدها این نتیجه حاصل می شود که این قسم افزایش جمعیت مقطعی در روستاها نشان دهنده توسعه درونزا برای جامعه روستایی نیست (Kheyroddin R., Razpour M., 2015) البته در بستر مطالعاتی حاضر این جریان جمعیتی پدیده مسکن دوم را بوجود آورده است که باعث رونق نسبی و جلوگیری از زوال روستا می شود ولی در بلند مدت محیط زندگی و طبیعت جامعه روستایی را تهدید می کند. این پدیده، ممکن است تاثیرات کوتاه مدت مثبت داشته باشد اما تاثیرات بلند مدت مخربی دارد که اهمیت آن ها از برخی تاثیرات مثبت، بیشتر است. بطور کلی، بهتر است بجای اینکه افراد سودجو که بدنبال چیرگی بر زمین های ارزان قیمت برای انباشت سرمایه با افزایش قیمت آن ها با ساخت و ساز لوکس هستند، چاره ای برای تثبیت افراد محلی و قدرت گرفتن دوباره روستاها اندیشید. چرا که در هر صورت این جمعیت موقت بظاهر مثبت در آینده باعث تخریب چهره روستا و تبدیل آن به مکانی که از آن فراری بودند یعنی شهرها می شود. لذا در روستاهایی که در معرض زوال هستند باید از گسترش پدیده مسکن دوم جلوگیری نمود. برای آن دسته از افراد علاقه مند به زندگی در محیط روستا تحت شرایطی خاص مانند سرمایه گذاری برای بهبود زمین های زراعی، مشارکت در امور کشاورزی، پرداخت مالیات و عوارض ساخت و ساز در زمین های زراعی، می توان مجوز ساخت داد. از طرفی می توان اجازه



گسترش را در روستاهای کم‌جمعیت و توسعه نیافته 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 خنثی سازی آثار مخرب آن در روستاهاست.

یکی از چالش‌های پیش رو فقدان آمار و بانک اطلاعاتی مسکن دوم (تعداد مساکن، سابقه ساخت، زمان اقامت، جمعیت و...) است. تنها اطلاعات این مطالعه محدود به تغییرات سازمان فضایی با توجه به عکس‌های هوایی است و باتوجه 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 بدلیل 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. بعبارت 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 بسادگی قابل پیش‌بینی و کنترل کامل نیست. لذا ضمن اتخاذ رویکرد های واقع بینانه برای تعدیل این روند و جلوگیری از ضرر هر چه 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 موثر در این تحولات فضایی مانند بنیاد مسکن و دهدارپها باشد که مسیرهای ادامه و تکمیل پژوهش حاضر برای محققین باشد

#### منابع:

- Adamiak, C. (2016). Cottage sprawl: Spatial development of second homes in Bory Tucholskie, Poland. *Landscape and Urban Planning*, 147, 96-106.
- Alipour, H., Olya, H. G., Hassanzadeh, B., & Rezapouraghdam, H. (2017). Second home tourism impact and governance: Evidence from the Caspian Sea region of Iran. *Ocean & Coastal Management*, 136, 165-176 .
- Boer, W. (2016). Germany, France, The Netherlands Housing markets in perspective, bpd creating living environment .
- David, M. E., David, F. R., & David, F. R. (۲۰۱۷). The quantitative strategic planning matrix: a new marketing tool. *Journal of strategic Marketing*, 25(4), 342-352 .

- de Oliveira, J. A., Roca, M. d. N. O., & Roca, Z. (2015). Economic effects of second homes: A case study in Portugal. *Economics & Sociology*, 8(3), 183 .
- 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 .
- Gebre, T., & Gebremedhin, B. (2019). The mutual benefits of promoting rural-urban interdependence through linked ecosystem services. *Global ecology and conservation*, 20, e00707 .
- Ghaderi M., Kheyroddin R., 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* Vol. 24, Issue 1, Pp. 69-87.
- Ghorbanpour M., Kheyroddin R., Daneshpour SA., 2023, Providing a Flexible Conceptual Framework to Define "Second Home": A Systematic Review, *Journal of Research and Rural Planning*, Available Online from 20 September 2023, doi: 10.22067/JRRP.2023.82591.1080
- Ghorbanpour M, Kheyroddin R, Daneshpour SA, 2023 b, 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*, Available Online from 2023/12/10; (DOI): 10.22059/JRUR.2023.363197.1860 (Full Text In Persian)
- Gomes, R. d. S. D. E., 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, 197-217 .
- Hiltunen, M. J., Pitkänen, K., & Halseth, G. (2016). Environmental perceptions of second home tourism impacts in Finland. *Local Environment*, 21(10), 1198-1214 .
- Hoogendoorn, G. (2010). *Second homes and local economic impacts in the South African post-productivist countryside* University of the Free State .[
- Huang, Y., & Yi, C. (2011). Second home ownership in transitional urban China. *Housing Studies*, 26(03), 423-447 .
- 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 .
- Kheyroddin, R., & Piroozi, R. (2013). New typology in spatial distributions in metropolitan areas (case study: metastatic growth in Tehran's eastern

metropolitan area). *Journal of urban management*, 229-2 (Full Text In Persian)

- 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*, 71-88 .
- Kheyroddin, R. Hedayatifard M. 2017, a., 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
- Kheyroddin R., Hedayatifard M. 2017, b., 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*, Vol. 21, Tissue 3, Pp. 333-341
- Kheyroddin R., Razpour M., 2014, An Investigation on informal Economy and Commercial Tourism Impacts on Physical- Spatial Evolution of Baneh Border Region, Kurdistan, Iran Spatial Strategic Analysis by Multi-Scale Approach, *Journal of Urban-Regional Studies and Research*, Vol. 5, Issue 20, Pp. 45-66. (Full Text In Persian)
- 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*, Vol. 17, Issue 4, Pp. 25-48. Doi: 10.30490/RVT.2018.59411 (Full Text In Persian)
- 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*, , Vol. 6, Issue. 1, Pages 66-86.
- Li, T., & Fan, C. C. (2020). Occupancy, usage and spatial location of second homes in urban China. *Cities*, 96, 102414 .
- Lundmark, L., & Marjavaara, R. (2013). Second home ownership: A blessing for all? *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 13(4), 281-298 .
- Marjavaara, R. (2008). *Second home tourism: The root to displacement in Sweden?* Kulturgeografi .[
- Morse, A. (2016). Housing in England: overview. *National Audit Office, Department for Communities and Local Government* .
- Papoli Yazdi, M. H., & Rajabi Sanajerdi, H. (2013). *The Theory of Urban and Surrounding*. SAMT publisher

- Popescu, A.-C. (2010). The Impact of Building Recreational Houses in Rural Areas. Case Study: Râncă Mountain Resort. *Journal of Settlements and Spatial Planning*, 1(2), 109-116 .
- Qazvin economic, social, cultural report .(۲۰۱۶)
- Qazvin comprehensive plan .(۲۰۱۱)
- Qazvin director plan .(۲۰۰۴) .
- Qazvin regional development plan .(۲۰۰۶)
- Qian, H. (2011). *Towards the development of a spatial planning framework for rural development in China: a case study of Jiangsu Province* University of Manchester .[
- Razpour M., Kheyroddin R., Daneshpour A.A., 2018, Explaining a different kind of informal space production in Baneh border County; capital accumulation and poverty deepening, Honar-Ha-Ye-Ziba: Memary Va Shahrsazi, Journal of Fine Arts: Architecture and Urban Planning, Vol.22, Issue 4, Pages 17-28. (Full Text In Persian)
- Rye, J. F. (2011). Conflicts and contestations. Rural populations' perspectives on the second homes phenomenon. *Journal of Rural Studies*, 27(3), 263-27 .<sup>۴</sup>
- Shirvani Dastgerdi A, Kheyroddin Reza, 2022, Policy Recommendations for Integrating Resilience into the Management of Cultural Landscapes, Sustainability, Vol.14, Issue14, 8500.
- Stergiou, D. P., Papatheodorou, A., & Tsartas, P. (2017). Second home conversion during the economic crisis: The case of Artemida, Greece. *Social & Cultural Geography*, 18(8), 1129-1151 .
- Thistlethwayte, H. (2019). Second Homes Global trends in ownership and renting. *Savills* .
- Tress, G. (2002). Development of second-home tourism in Denmark. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 2(2), 109-122 .
- Villages, S. (2018). Revitalising rural services. *EU Rural Rev*, 26 .(۸)
- Zabetian Elham, Kheyroddin Reza, 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), URBAN MANAGEMENT, Vol. 17, Issue 50, Pages: 5-19. (Full Text In Persian)
- Zabetian E, Kheyroddin Reza, 2019, Comparative evaluation of relationship between psychological adaptations in order to reach thermal comfort and sense of place in urban spaces, Urban Climate, Vol.29, 100483,