دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر
فصلنامه‌ی علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی

سال پانزدهم، شماره‌ی ۴۹
بهار ۱۳۹۴، صفحات ۱۳۶-۱۱۵

جمشید عینالی[۱]
احمد رومیانی[۲]

تحلیلی بر اثرات گردشگری خانه‌های دوم در مناطق روستایی مطالعه موردی: دهستان حصار ولی‌عصر – شهرستان بوئین زهرا

تاریخ دریافت مقاله: ۹۱/۱۲/۰۳ تاریخ پذیرش مقاله: ۹۲/۰٤/۲۵

چکیده

در چند دهه اخیر گردشگری به عنوان ابزاری برای دست‌یابی به توسعه پایدار و منبعی برای ایجاد درآمد و اشتغال در نواحی روستایی به ویژه روستاهایی که فرآیند جمعیت‌گریزی را تجربه کرده‌اند، مطرح است. در این راستا گسترش خانه‌های دوم در مناطق روستایی دارای چشم‌اندازهای طبیعی زیبا، نشان‌دهنده یک روند عمده در بازسازی روابط شهر و روستا با هدف استفاده از فضاهای روستایی با انگیزه تفریح و سرگرمی توام با اقامت گردشگران است. هدف از این پژوهش بررسی نقش گردشگری خانه‌های دوم و تاثیرات آن در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست-محیطی و کالبدی در روستاهای دارای این پدیده در دهستان حصار ولی‌عصر از توابع شهرستان بوئین زهرا بود. نوع تحقیق کاربردی و روش مورد استفاده توصیفی-تحلیلی می‌باشد و برای گردآوری اطلاعات از روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی (پرسشنامه، مشاهده و مصاحبه) استفاده شده است که ۵ روستایی مورد مطالعه در دهستان به صورت تمام شماری مورد بررسی قرار گرفته است. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از روش‌های آماری توصیفی و

۱- عضو هیات علمی گروه جغرافیا، دانشگاه زنجان. E-mail: einalia@gmail.com
۲- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه زنجان.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

استنباطی (آماره t تک نمونه‌ای، رگرسیونی خطی چند متغیره) استفاده شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که از دیدگاه ساکنان دائمی رابطه گردشگری خانه‌های دوم با ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی مثبت و معنادار بوده ولی در ابعاد محیطی رابطه معنادار و منفی ارزیابی شده است. همچنین نتیجه حاصله از تحلیل رگرسیون نشان می‌دهد که اثرات گردشگری خانه‌های دوم در ابعاد چهارگانه فوق‌الذکر با ۰/۹۰ تاثیر مثبت در میزان رضایت ساکنان دائمی معنادار بوده و بیش‌ترین تاثیر را شاخص‌های کالبدی و اقتصادی داشته است.

کلید واژه‌ها: خانه‌های دوم، گردشگری روستایی، توسعه روستایی، اثرات.

مقدمه

در حال حاضر گردشگری در حال تبدیل شدن به یکی از ارکان اصلی اقتصاد روستایی و منبعی بالقوه برای تنوع بخشی به آن در راستای نیل به توسعه پایدار روستایی است. به طوری که با برنامه‌ریزی بهتر آن می‌توان در نواحی روستایی مقصد در ارتباط با جامعه محلی و ساکنان آن با گردشگران و صنعت گردشگری زمینه را برای پایداری بیش‌تر فراهم ساخت (صندوق پیشرفت اهداف توسعه هزاره[3]، ۲۰۰۹: ۳). به عبارت دیگر، گردشگری روستایی به عنوان ابزاری برای دست‌یابی به رشد اقتصادی و اجتماعی و نیز بازآفرینی مدنظر قرار گرفته و تا کنون اقدامات متعددی در زمینه توسعه گردشگری به عنوان منبع موثر ارتقای درآمد و اشتغال‌زایی در نواحی روستایی انجام شده است (شارپلی[4]، ۲۰۰۲: ۲۳۳). در چند دهه اخیر گردشگری روستایی به عنوان یک روند عمده در بازسازی روابط شهر و روستا مطرح شده است که در این راستا استفاده از فضاهای روستایی با انگیزه تفریح و سرگرمی توام با اقامت گردشگران در بیش‌تر مناطق دنیا به‌ویژه در کشورهایی مانند انگلستان، سوئد و فرانسه، به مطرح شدن اصطلاح سیاست‌های گردشگری اجتماعی منجر شده است (باتلر، ۱۹۹۸: ۲۵۲). در همین رابطه امروزه در بسیاری از کشورها گردشگری مبتنی بر خانه‌های دوم روستایی، نشان‌دهنده ارتقای استانداردهای زندگی مردم است که براساس دیدگاه وبلین[5] بیانگر توسعه تفریحات طبقات شهری به منزله شیوه خاصی از زندگی است (روکا[6] و همکاران، ۲۰۱۱: ۱۳).

3- MDG Achievement Fund

4- Sharpley

۵- از دیدگاه (Weblen, 1989) ممکن است مصرف کننده کالایی را نه برای سود و بهره ذاتی بخرد بلکه می‌تواند خرید آن به عنوان نشانه‌ای از ثروت و موفقیت وی باشد (Peng, 2006).

6- Roca

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

پدیده گردشگری خانه‌های دوم روستایی به عنوان یکی از زیرشاخه‌های گردشگری روستایی بعد جدیدی از افزایش پیچیدگی الگوهای تحرک معاصر رابطه روستا–شهری، تاکنون به چالشی واقعی در مناطق جاذب گردشگر مبدل شده است که با اقامت گردشگران در آن و خدمات عمومی در ارتباط با محل اقامت مدنظر قرار می‌گیرد (مولر[۷]، ۲۰۰٤: ۲٤٥). بنابراین، خانه‌های دوم، عمدتا توسط خانواده‌های ساکن در نقاط دیگر خریداری و یا به مدت طولانی اجاره می‌شود، معمولا این خانه‌ها در مناطق روستایی قرار داشته و برای مقاصد تفریحی و گذران اوقات فراغت استفاده می‌شود (رضوانی، ۱۳۸۲: ٦۰). به عبارت دیگر، گسترش خانه‌های دوم می‌تواند اثرات چشمگیری در جوامع روستایی برجا گذارد که در این فرآیند بازسازی یا تبدیل خانه‌های قدیمی به خانه‌های جدید علاوه بر زیباسازی یک محل، ازطریق استخدام موقت یا دائم ساکنان محلی ضمن افزایش فرصت‌های کسب درآمد، به فعال‌تر شدن فروشگاه‌های محلی، توسعه تاسیسات زیرساختی و ... در روستا منجر شود (عنابستانی، ۱۳۸۸: ۱۱۷).

در ایران نیز با رونق شهرنشینی و مسائل ناشی از آن، گذاران اوقات فراغت و کسب آرامش در نواحی روستایی در چند دهه اخیر به توسعه گردشگری روستایی و به‌ویژه گسترش مالکیت و ساخت خانه‌های دوم در نواحی روستایی دارای جاذبه‌های طبیعی و شرایط اقلیمی مناسب و حاشیه شهرها منجر شده است. منطقه مورد مطالعه این پژوهش در محدوده شهرستان بوئین‌زهرا (استان قزوین) به‌واسطه قرارگیری در دامنه‌های شمالی کوه‌های خرقان و دارا بودن جذابیت‌های طبیعی کوهستانی، دره‌های میانکوهی، چشمه‌ها و سرشاخه‌های متعدد رودخانه چنگوره در دو دهه اخیر به‌ویژه با شروع فرآیند بازسازی مناطق آسیب دیده از زلزله تیر ۱۳۸۱ در منطقه افزایش قابل توجهی یافته است. بنابراین در این مطالعه سعی بر این است به سوالات زیر پاسخ داده شود:

– آیا گردشگری خانه‌های دوم توانسته است به توسعه روستایی در ابعاد مطرح در آن کمک کند؟

– از بین ابعاد توسعه روستایی کدام مورد بیش‌ترین تاثیر را از گردشگری خانه‌های دوم پذیرفته است؟

مبانی نظری

در چند دهه اخیر فرآیند توسعه در اروپا و سایر نقاط جهان به کاهش نقش مسلط کشاورزی منجر شده است که از جمله نتایج آن می‌توان به کاهش جمعیت روستایی، مهاجرت نیروی کار فعال، ضعف یا فقدان خدمات، تنزل اکولوژیکی و اقتصاد روستایی اشاره کرد، به همین دلیل لزوم حفظ این مناطق در راستای بهره‌برداری بهینه از

7- Müller

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

فضاهای جغرافیایی در توسعه ملی در گرو تنوع‌بخشی و رواج اشکال جدید فعالیت‌های اقتصادی در کنار فعالیت‌های کشاورزی است که به تحول روابط جدید شهر و روستا و پیدایش روستاگرایی جدید منجر شده است که این تغییرات با کمک گردشگری صورت گرفته است (هاراکوا[8]، ۲۰۱۰: ۳۸). توسعه گردشگری روستایی در طول زمان به مثابه هر پدیده جغرافیایی پیامدهایی را به دنبال داشته است که در این میان ظهور و گسترش خانه‌های دوم همراه با اثرات جالب توجه و از مصادیق افزایش ماندگاری گردشگران برای بهره‌گیری از قابلیت‌های منحصر به فرد مناطق روستایی می‌باشد (آمار و برنجکار، ۷:۱۳۸۸). شواهد فراوان در نقاط جهان حاکی از آن هستند که توسعه گردشگری از توسعه رایج اقتصاد محور، به سمت توسعه پایدار اجتماعات محلی سوق یافته است و گردشگری پایدار سعی دارد با تاثیرگذاری در سه بعد پایداری اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی، ضمن جلب مشارکت جوامع محلی در توسعه اقتصاد ملی از طریق حفاظت از پتانسیل‌ها و حمایت از منابع طبیعی و محیط‌زیست به توسعه محلی بیانجامد (افتخاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۵-٦). از طرفی دیگر، با توجه به جاذبه‌های فراوان و هم‌چنین افزایش تقاضا و تنوع فعالیت‌های گردشگری-تفریحی در مناطق روستایی به‌ویژه نواحی ییلاقی و کوهستانی و نیز آسیب‌پذیری زیاد آن، توجه به رویکردهای جامعه محور گردشگری، با تقویت مدیریت و مشارکت جوامع روستایی و هماهنگی بیش‌تر با فرهنگ محلی به تواناسازی آنان برای تصدی مسئولیت نظارت بر مدیریت و کاربری و ... منجر می شود و از طرفی دیگر حفاظت از منابع محلی و رفاه جامعه محلی با تاکید بر منافع گروهی مورد تاکید قرار می گیرد (وثوقی و همکاران، ۱۳۹۰: ٦۵). این امر با توجه به گسترش پدیده گردشگری مبتنی بر خانه‌های دوم در مناطق روستایی و پیامدهای آن بایستی مورد توجه قرار گیرد.

در این رابطه، خانه دوم به خانه‌هایی گفته می‌شود که خانواده کلاسیک برای استفاده ثانویه و یا فصلی که در آن هیچ یک از اعضای خانواده به طور دائم زندگی نمی‌کند (روکا و همکاران، ۲۰۰۹: ٤). موسسه ابداعات اجتماعی در آمریکا خانه‌های دوم را خانه‌هایی می‌داند که کم‌تر از ۹۰ روز در هر سال تقویمی توسط خانواده‌ها اشغال می‌شود (رضوانی، ۱۳۸۲: ٦۰). به عبارت دیگر، خانه‌های دوم به عنوان مکانی برای سکونت غیر دائم و غیر تفریحی تعریف می‌شود که عمدتا در برخی از زمان‌ها و فصول مورد استفاده قرار می‌گیرد. به‌طور مشخص، خانه‌های دوم به خانه‌های مجزا، دسته‌ای از آپارتمان‌ها و مساکن، که دارای مالکیت شخصی بوده و در خارج از حوزه ثبتی شهرداری باشد، اطلاق می‌گردد (هال و مولر[9]، ۲۰۰٤: ۵). از این رو، خرید یا اجاره خانه‌های دوم به منظور گذران تعطیلات در قالب خانه‌های تعطیلات به منظور اقامت برای گذران اوقات فراغت براساس اصول تجاری (نوریس و وینستون[10]،

8- Horakova
9- Hall and Müller
10- Norris and Winston

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

۲۰۰۷: ۵) به عنوان مهم‌ترین تاثیر گردشگری روستایی بیانگر نقش تعیین کننده مناطق شهری در توسعه روستایی است (مارجاورا و نوردین[11]، ۲۰۱۰: ۷۲). به دلیل تعدد قوانین و مقررات در کشورهای مختلف مفاهیمی از قبیل خانه تعطیلات، خانه‌های فصلی، خانه‌های آخر هفته، خانه‌های تابستانی، کلبه‌ها، خانه بازنشستگی، خانه‌های تفریحی و ... از اشکال مسلط خانه‌های دوم روستایی به شمار می‌آیند (پاریس[12]، ۲۰۰٦: ۲٤؛ روکا و همکاران، ۲۰۰۹: ٦۷؛ هال و مولر، ۲۰۰٤: ۵).

گسترش خانه‌های دوم در مناطق روستایی نشان‌دهنده بعد جدیدی از افزایش پیچیدگی الگوهای حرکتی معاصر است که امروزه بیش‌تر به چالشی واقعی در مناطق جاذب گردشگر مبدل شده است که با اقامت گردشگران در آن و خدمات عمومی در ارتباط با محل اقامت مدنظر قرار می‌گیرد (مولر، ۲۰۰٤: ۲٤۵) و به عنوان یکی از مظاهر و تاثیرات نفوذ شهرها در مناطق روستایی بیانگر نوعی نگرش ضد شهرنشینی بوده (مولر و همکاران، ۲۰۰٤: ۲٤٦؛ پاریس ۲۰۰٦: ۲٤) و به عنوان جایگزینی برای شهرنشینی و عوامل مشابه آن می‌باشد (لیال[13]، ۲۰۰٦: ۲٤). به طوری که این خانه‌ها عمدتا به عنوان گسترش شیوه‌های جدید زندگی مبتنی بر استفاده بهینه از زمان برای اوقات فراغت و تفریح و سرگرمی و یک عنصر ساختاری تغییر استفاده از زمین و اشکال جدیدی از سازمان فضایی مطرح است (روکا، ۲۰۱۰: ٦٦). در خصوص گردشگری خانه‌های دوم مطالعات نشان‌دهنده سابقه شکل‌گیری آن از دوران کلاسیک است که مردم با هدف آرامش و لذت و فرار از گرمای نامطلوب هوای تابستان به مناطق ییلاقی پناه می بردند (جعفری، ۲۰۰۰: ۵۲۳). مطالعات جدید نشان از این دارد که گسترش خانه‌های دوم در محیط‌های غیر شهری به عنوان یک پدیده عمومی به دهه ۱۹۳۰ برمی‌گردد و در دهه ۱۹٤۰ با بروز تبعات ناشی از جنگ جهانی در اروپای غربی به عنوان جایگزینی برای فعالیت‌های کشاورزی که دارای اثرات نزولی بود، توسعه یافت. اگرچه مفهوم خانه‌های دوم از دهه ۱۹۵۰ دربیش‌تر نقاط اروپا به‌دلیل افزایش دسترسی و جابه‌جایی به طور قابل توجهی مدنظر قرار گرفت و در دهه ۱۹٦۰ به عنوان یک روند اصلی در بازسازی روابط شهر و روستا مورد توجه قرار گرفت. در دهه ۱۹۷۰ در فرآیند توسعه تدریجی خود با جایگزینی توریسم روستایی به جای توریسم عمومی، روند گسترش خانه‌های دوم به طور قابل توجهی در اروپا مطرح گردید و در چند دهه اخیر این پدیده در بیش‌تر کشورهای اروپایی در قالب سیاست‌های «گردشگری اجتماعی» تکامل یافته است (باتلر، ۱۹۹۸: ۲۵۲). از این رو، مالکیت خانه‌های دوم با عواملی از قبیل فاصله از شهر، دارا بودن جاذبه‌های طبیعی (نزدیکی به دریا، رود و کوهستان)، دسترسی به خدمات (روکا و همکاران، ۲۰۱۱: ۲۰–۱۸)، وفاداری زیاد مهاجران نسبت به مقصد گردشگری از قبیل

11- Marjavaara and Nordin
12- Paris
13- leal

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

دیدار با خانواده، گذران تعطیلات، سرمایه‌گذاری و ... (رضوانی و همکاران، ۱۳۹۰: ٤٥)، پارک‌های تفریحی با چشم انداز زیبا (هاراکوا، ۲۰۱۰: ٦٧)، سطح قیمت اراضی و خانه‌ها در مناطق روستایی مقصد (گالینت[14] و همکاران، ۲۰۰۵: ۲۱۲) و مالکیت وسایل نقلیه و مناطق دارای دسترسی خوب در انتخاب مقصد (رضوانی و همکاران، ۱۳۹۰: ٤٥؛ روکا و همکاران، ۲۰:۲۰۱۱-۱۸) برای خرید یا ساخت خانه‌های دوم در مناطق روستایی تاثیر دارد.

بدون شک، گردشگری خانه‌های دوم اثرات مختلفی را در مقصد و جامعه میزبان می‌گذارد. اما اثرات محلی گردشگری خانه‌های دوم از مکانی به مکانی دیگر متفاوت است. به طوری که این فرآیند به عنوان ابزاری برای توسعه اقتصادی، کسب درآمد، اشتغال و به نوعی سرمایه‌گذاری در توسعه روستایی است. از دیدگاه بیش‌تر محققان خانه‌های دوم به عنوان جزیی از تغییرات اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی فرآیند توسعه روستایی است (گالینت و همکاران، ۲۰۰۵: ۱۵). بنابراین، گسترش خانه‌های دوم در ابعاد اقتصادی (ایجاد اشتغال، بهبود شبکه تجاری، شروع فعالیت کارآفرینی، توسعه ساخت و ساز محلی، تامین خدمات و سرمایه‌گذاری محلی، بهبود کیفیت زندگی، و...)، اجتماعی (ارتقای شیوه زندگی، کاهش برون کوچی، کاهش انزوا، افزایش مشارکت محلی و ...) و محیطی (دوستداری محیط، حفاظت از محیط) موثر است (دی‌یر و گورسوی[15]، ۲۰۰۷: ٤١١؛ وارگاس[16] و همکاران، ۲۰۱۱: ۳؛ نوریس و وینستون، ۲۰۰۷: ۱۲-۱۰؛ ماراجاورا، ۲۰۰۸: ۱۲؛ رضوانی و همکاران ۱۳۹۰: ۳۷-۳۸). به عقیده مولر (۲۰۱۰)، با وجود این که گردشگران و صاحبان خانه دوم در جمعیت در آمارهای دوره‌ای به عنوان جمعیت نامرئی تلقی می‌شوند، که می‌تواند به ایجاد تغییراتی در مناطق روستایی به‌ویژه بازار املاک، عرضه خدماتی و تغییرات جمعیتی منجر شده نقش مهمی در بازساخت اجتماعی و ویژگی روستاگرایی در منطقه ایفا می‌کند. علاوه بر این برخی از محققین به اثرات منفی این پدیده در مناطق روستایی از قبیل افزایش کاذب قیمت زمین، فصلی بودن فعالیت‌ها، گسترش فعالیت سوداگران، افزایش قیمت کالاهای مصرفی، تشدید تغییرات کاربری، از بین رفتن برخی فعالیت‌های اقتصادی محلی و ... اشاره کرده‌اند (صیدایی، ۲٦:۱۳۸۹-۱۸؛ عنابستانی، ۱۳۸۸: ۱۰۳-۱۱۷ علیقلی‌زاده، ۱۳۸۷ :۳۳ ؛ نوریس و وینستون، ۲۰۰۷: ۱۸-۱۲؛ کاسوکانته، ۲۰۰۸: ۲۰-۱۷).

پیشینه تحقیق

بررسی ادبیات مربوط به خانه‌های دوم سابقه زیادی ندارد. به طوری که شاریه (۱۹۹۳) در کتاب شهرها و روستاها یکی از فصل‌های آن را به خانه‌های دوم و تاثیر آن بر روی مناطق روستایی به عنوان موج جدید تغییرات اختصاص

14- Gallent
15- Dyer and Gursoy
16- Vargas

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

داد. فشارکی (۱۳۷۳) در کتاب جغرافیای روستایی به بررسی خانه‌های دوم به عنوان بخشی از گردشگری روستایی و تاثیرات اقتصادی و اجتماعی–فرهنگی گوناگونی در مناطق روستایی اشاره می‌کند. علاوه بر این، در چند سال اخیر مطالعات متعددی در کشور صورت گرفته است که در جدول زیر به تعدادی از آن‌ها اشاره می‌شود.

جدول ۱- خلاصه‌ای از مطالعات انجام شده در زمینه گردشگری خانه های دوم روستایی در سال های اخیر

محقق	عنوان	یافته‌ها
رضوانی و همکاران (۱۳۸٤)	گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی: فرصت یا تهدید: نواحی روستایی شمال تهران	بروز پیامدهای نامطلوب از قبیل آلودگی منابع آب، تخریب چشم‌اندازهای طبیعی، تغییرات کاربری اراضی کشاورزی و باغات، افزایش مهاجرت و بروز دوگانگی اجتماعی
عنابستانی(۱۳۸۸)	بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی. روستاهای ییلاقی شهر مشهد	شکل‌گیری خانه‌های دوم در دهه‌های اخیر با پیامدهای کالبدی گوناگون مانند تغییر کاربری باغات و مزارع، تجاوز به حریم رودخانه ها، و تغییر چشم انداز روستایی همراه بوده است.
رضوانی و همکاران (۱۳۹۰)	تحلیل مقایسه‌ای آثار اقتصادی گردشگری خانه‌های دوم با گردشگری روزانه بر نواحی روستایی	گردشگری خانه‌های دوم در ناحیه روستایی رودبار قصران (شهرستان شمیرانات) نقش موثری بر بهبود کیفیت زندگی ساکنان محلی به‌ویژه درآمد، اشتغال و مسکن داشته است
رحمانی و خدادادی (۱۳۹۱)	ارزیابی پیامدهای گسترش خانه‌های دوم گردشگری بر ساختار روستاها (مطالعه موردی: روستاهای ییلاقی جواهرده رامسر)	با تحولات ایجاد شده در ساختارهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی روستاها ناشی از ایجاد و گسترش خانه‌های دوم، افزایش تقاضای مسکن و تغییرات کاربری اراضی کشاورزی شدت یافته است.
نوریس و وینستون (۲۰۰۷)	خانه‌های دوم در مناطق روستایی ایرلند: اثرات اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی	توسعه خانه‌های دوم در مناطق روستایی دارای اثرات اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی منفی و مثبت در مناطق روستایی اطراف دوبلین می‌باشد.
روکا و همکاران (۲۰۱۱)	خانه‌های دوم در مناطق روستایی پرتغال	توسعه خانه‌های دوم در مناطق روستایی پیرامون شهرها به ارتقای سطح درآمد و اشتغال و تشدید تغییرات کاربری منجر شده است.
سالتوپوالوس (۲۰۱۲)	اثرات سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در کالبد خانه‌های دوم: مناطق روستایی در جنوب اروپا با رویکرد منطقه‌ای	ایجاد خانه‌های دوم سبب ایجاد اشتغال، بهبود شبکه‌های تجاری، شروع فعالیت کارآفرینی و توسعه ساخت و ساز های محلی و توسعه کالبدی شده است
اوکچه (۲۰۱۲)	گردشگری روستایی جایگزینی برای توسعه پایدار، لوآندا، کنیا	گردشگری به توسعه کشاورزی و تجارت در توسعه روستایی منجر شده و مکملی برای فعالیت‌های اقتصادی–اجتماعی و کاهش مهاجرت در منطقه مورد مطالعه شده است.

با توجه به مطالب مطرح شده در مبانی نظری تحقیق و دیدگاه‌های مطرح درباره گردشگری خانه‌های دوم روستایی می‌توان اثرات این پدیده را در قالب مدل مفهومی به شرح شکل (۱) تبیین کرد.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]



شکل ۱: مدل مفهومی اثرات گردشگری خانه‌های دوم در مناطق روستایی

مواد و روش‌ها

این پژوهش در راستای تلفیق گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن در توسعه روستایی می‌باشد لازمه انجام چنین پژوهشی برخورداری از دیدگاهی است که قابلیت کلی‌نگری داشته باشد. نوع پژوهش کاربردی و روش مورد استفاده توصیفی-تحلیلی می‌باشد. برای گردآوری داده‌های مورد نیاز از روش کتابخانه‌ای و میدانی (مشاهده، پرسشنامه و مصاحبه) استفاده شده است و برای تحلیل داده‌ها از روش‌های آماری توصیفی و استنباطی (مبتنی بر آزمون t تک نمونه‌ای و رگرسیون خطی چند متغیره) در نرم‌افزار SPSS بهره گرفته شده است. به طوری که به منظور تبیین نقش و اثرات گردشگری مبتنی بر مالکیت خانه‌های دوم روستایی در توسعه مناطق روستایی از دیدگاه ساکنان دائمی در روستاهای نمونه در ٤ شاخص اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و زیست-محیطی به شرح جدول (۲) اقدام به تهیه و تدوین پرسشنامه مطابق با طیف لیکرت گردیده است.

جامعه آماری تحقیق، دهستان حصار ولی‌عصر از توابع شهرستان بوئین‌زهرا در جنوب‌غربی استان قزوین است که از شمال و غرب به استان زنجان، از جنوب به استان همدان و از شرق به دهستان خرقان محدود است (شکل ۲).

جامعه نمونه این تحقیق دربرگیرنده روستاهای دارای خانه‌های دوم گردشگری در دهستان حصار ولی‌عصر از توابع شهرستان بوئین‌زهرا است که عمدتا در بخش جنوبی دهستان و کوهستانی موسوم به کوه‌های خرقان واقع شده است. بنابراین، با توجه به تعداد اندک خانوارهای ساکن دائمی در روستاهای دارای این پدیده (۵۷ مورد با تاکید بر سرپرستان خانوار) همه آن‌ها به صورت تمام شماری مورد بررسی قرار گرفته است (شکل ۳). البته لازم به یادآوری است که اغلب روستاهای دهستان در بخش جنوبی به‌دلیل ضعف فعالیت‌های کشاورزی در سه دهه اخیر فرآیند برون‌کوچی شدیدی را تجربه کرده است و گسترش خانه‌های دوم عمدتا توسط مهاجران سال های قبل صورت گرفته است.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

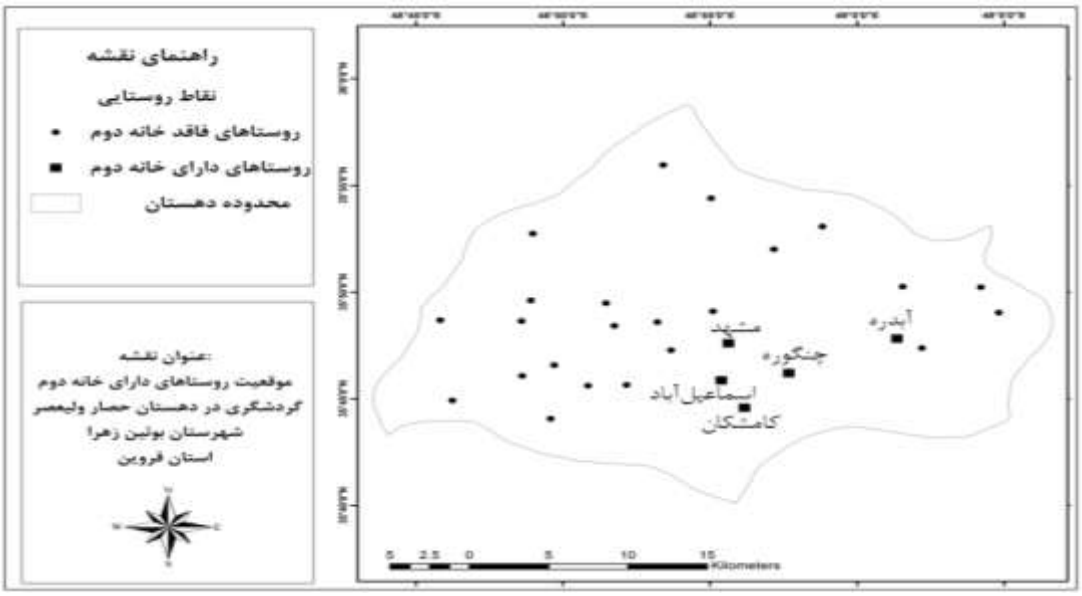
جدول ۲- شاخص‌ها و متغیرهای مورد استفاده

شاخص	متغیر
اقتصادی	ایجاد اشتغال در فعالیت‌های غیر کشاورزی، ایجاد اشتغال در فعالیت‌های کشاورزی، بهبود زیرساخت‌های خدماتی، تنوع بخشی به منابع درآمدی خانوار و افزایش میزان آن، توسعه سرمایه‌گذاری در روستا، قیمت زمین در بافت مسکونی و حاشیه روستا، قیمت کالاهای ضروری و مصرفی در زمان حضور گردشگران، فرصت‌های پس‌انداز خانوار، سرمایه‌گذاری-های غیر دولتی در روستا، ایجاد اشتغال در زمینه خدمات، توسعه فعالیت‌های کارآفرینی، سرمایه‌گذاری در مشاغل سنتی.
اجتماعی- فرهنگی	رعایت آداب و رسوم محلی، همکاری در مدیریت امور روستا، مشارکت در تامین هزینه‌های عمومی، همیاری در تامین هزینه‌های خدمات، احساس امنیت در روستا، کاهش مهاجرت ساکنان به ویژه جوانان، میزان همدلی در میان اهالی روستا با گردشگر، تقویت نهادهای محلی، پایبندی به روابط سنتی، میزان جرائم و ناهنجاری‌ها در روستا، رواج فرهنگ مصرفی در روستا، میزان تغییر در ارزش‌های مردم محلی ناشی از حضور گردشگران.
کالبدی	بهبود استانداردهای مسکن، تغییرات صورت گرفته در بافت کالبدی روستا، مصالح مورد استفاده در ساخت و سازها، الگوگیری از خانه‌های دوم در ساخت مسکن، توسعه ساخت ویلاها در دامنه‌ها و حاشیه روستا، نظارت و کنترل بر ساخت و سازها، ساماندهی و بهبود معابر و رعایت حریم رودخانه و گذرگاه‌ها، جدول‌گذاری، شن‌ریزی و سنگفرش کردن معابر، توسعه زیرساخت‌های ارتباطی جاده‌ای، مشارکت در بهسازی روستا، استفاده از دانش‌های جدید در ساخت ساز، سرمایه‌گذاری در طرح‌های انتقال آب به مزارع.
زیست محیطی	تغییرات کاربری در مزارع و باغات، ساخت و ساز بدون برنامه، تخلیه نخاله‌های ساختمانی، تخریب زیبایی‌های طبیعی، تخریب مراتع و زیستگاه‌های حیات وحش، کاهش تنوع پوشش گیاهی بدلیل توسعه دامداری‌ها، آلودگی منابع آب (افزایش استفاده از منابع آب، رواج استفاده گسترده از انواع سموم و کودهای شیمیایی، افزایش فاضلاب تخلیه شده به منابع آب‌های سطحی و ...)، همکاری در تامین هزینه‌های جمع آوری زباله، بهبود روش‌های دفع زباله، میزان دسترسی به خدمات بهداشتی، جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی، رعایت پاگیزگی محیط.



شکل ۲: موقعیت منطقه مورد مطالعه در استان قزوین

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]



شکل ۳: موقعیت روستاهای نمونه در دهستان حصار ولی‌عصر

جدول ۲- روستاهای دارای خانه دوم در دهستان حصار ولی‌عصر

روستا	خانوار *۱۳۸۵	خانوار ساکن دائمی**	تعداد خانه دوم***
اسماعیل آباد	٤٤	۱۵	۳۰۰
کامشکان	۳۱	۱۳	۷۵۰
آبدره	۲۹	۹	۸۰
چنگوره	۱۸	۷	٤۰۰
مشهد	۲٦	۱۳	٤۵
جمع	-	۵۷	۱۵۷۵

* با توجه به این که آمارگیری در کشور در فصل پاییز می‌باشد، تعدادی از خانوارها جزو دارندگان خانه‌های دوم می‌باشند.

** تعداد خانوار ساکن دائمی در روستاهای نمونه با توجه به مراجعه محققین در نیمه دوم آذر سال ۱۳۹۱

*** داده‌های حاصل از مصاحبه با ساکنان دائمی و نماینده شورای اسلامی

یافته‌ها و بحث

در رابطه با نقش و اهمیت گردشگری در توسعه مناطق روستایی، به‌ویژه سکونت‌گاه‌های روستایی که در اثر فرآیند مهاجرت تعداد بسیاری از جمعیت خود را به مرور زمان بنا به دلایل متعدد اقتصادی و اجتماعی از دست داده و روند روستاگریزی شدیدی را تجربه کرده‌اند.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

به منظور تعیین تعداد دقیق خانوارهای ساکن دائمی و غیر دائمی در هریک از روستاهای دارای خانه دوم سعی شد تا در آغاز فصل سرد و اواخر آذرماه به روستاهای مورد مطالعه مراجعه شود تا داده‌های مورد نیاز برای تحلیل اثرات گردشگری مبتنی بر خانه‌های دوم را از طریق مصاحبه با ساکنان دائمی و تکمیل پرسشنامه گردآوری شود که نتایج یافته‌های توصیفی مرتبط در جدول (۲) ارایه شده است.

همان طوری که در مبانی نظری به آن اشاره شد گردشگری نقش بسیار مهمی در توسعه مناطق روستایی ایفا می‌کند. اثرات گردشگری خانه‌های دوم به عنوان یکی از اشکال توریسم روستایی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی در بیش‌تر مطالعات مورد توجه قرار گرفته است. لذا در این بخش از تحقیق به تحلیل اثرات گردشگری خانه‌های دوم در سکونتگاه های روستایی مورد مطالعه در ابعاد چهارگانه مذکور پرداخته می‌شود.

الف- ابعاد اقتصادی

همان‌طوری که جدول (۳) نشان می‌دهد گردشگری مبتنی بر خانه‌های دوم در سکونتگاه‌های روستایی دارای خانه‌های دوم دارای اثرات منفی و مثبت در بسیاری از شاخص‌ها می‌باشد. بنابراین برای سنجش میزان این اثرات، گویه‌های مورد نظر تحقیق در ۷ گروه شاخص‌های اقتصادی از قبیل ایجاد اشتغال در زمینه فعالیت‌های غیر کشاورزی، ایجاد اشتغال در فعالیت‌های کشاورزی، بهبود زیرساخت‌های خدماتی و زیربنایی، تنوع بخشی به منابع درآمدی خانوار و افزایش میزان آن، توسعه سرمایه‌گذاری در روستا توسط گردشگران و مالکان خانه‌های دوم، افزایش قیمت زمین (اراضی کشاورزی و مسکونی داخل بافت روستا) و مسکن و افزایش قیمت کالاهای ضروری و مصرفی در زمان حضور گردشگران در روستا دسته‌بندی شده‌اند. تحلیل داده‌های گردآوری شده از طریق پرسشنامه و مصاحبه با ساکنان دائمی در روستاهای نمونه با استفاده از تحلیل میانگین عددی از دیدگاه پاسخگویان براساس آزمون t تک نمونه‌ای مبین بالابودن تاثیر گردشگری روستایی به‌ویژه گردشگری خانه‌های دوم در روستا می‌باشد. بنابراین با احتساب دامنه طیفی شاخص‌های اقتصادی که بین ۱ تا ۵ براساس طیف لیکرت در نوسان است، این میزان برای تمامی ابعاد بالاتر از شرایط مطلوب (٤) ارزیابی شده است و تفاوت معناداری آن نیز برای همه شاخص‌ها کاملا معنادار است. به طوری که یافته‌های تحلیل نشان دهنده نقش تعیین کننده گردشگری در متنوع‌سازی و ایجاد اشتغال در زمینه فعالیت‌های غیر کشاورزی (از قبیل توسعه صنایع دستی، نگهبانی از تاسیسات، سرایداری، جمع‌آوری و فروش گیاهان دارویی، کارگری و ...)، توسعه اشتغال در فعالیت‌های کشاورزی (از قبیل تولید محصولات دامی و باغی، کارگری دامداری‌ها و مزارع و باغات مالکان غیر ساکن و ...)، بهبود زیرساخت‌های خدماتی و زیربنایی، تنوع بخشی به منابع درآمدی و افزایش میزان آن (فروش محصولات دامی و باغی به

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

گردشگران، توسعه خرده‌فروشی و ...)، توسعه سرمایه‌گذاری در روستا توسط گردشگران و مالکان خانه‌های دوم (سرمایه‌گذاری در ساخت و ساز ویلاها، توسعه اراضی زیرکشت باغات، ایجاد کانال‌های انتقال و لوله‌گذاری آب به مزارع و باغات) به عنوان اثرات مثبت ناشی از توسعه گردشگری خانه‌های دوم در منطقه روستایی مورد مطالعه به شمار می‌آید. از طرفی دیگر حضور گردشگران در روستا و توسعه ویلاسازی در آن منجر به بروز اثرات منفی اقتصادی متعددی نیز شده است که افزایش قیمت زمین (اراضی کشاورزی و مسکونی داخل بافت روستا) و افزایش قیمت کالاهای ضروری و مصرفی در زمان حضور گردشگران در روستا از جمله مهم‌ترین آن‌ها می‌باشد.

جدول ۳- معناداری تفاوت از حد مطلوب شاخص‌های اقتصادی در اثر توسعه گردشگری خانه‌های دوم

مطلوبیت عددی ظرفیت مورد آزمون = ٤							
مولفه ها	میانگین	آماره آزمون t	درجه آزادی	سطح معناداری	تفاوت از حد مطلوب	فاصله اطمینان ۹۵ درصد	
						پایین تر	بالاتر
اشتغال در فعالیت‌های کشاورزی	٤/۲۱۷۲	٦/۸۷۳	۵۷	۰/۰۰۰	۰/۲۱۷۲٤	۰/۱۵۳۹	۰/۲۸۰۵
اشتغال غیر کشاورزی	٤/٤٦۹۸	۱۳/٤۹۱	۵۷	۰/۰۰۰	۰/٤٦۹۸۳	۰/٤۰۰۱	۰/۵۳۹٦
توسعه زیرساخت‌های خدماتی	٤/٤۷۲٤	۱۰/۱٤۰	۵۷	۰/۰۰۰	۰/٤۷۲٤۱	۰/۳۷۹۱	۰/۵٦۵۷
تنوع‌بخشی و افزایش درآمد	٤/٤۸۹۷	۱٦/۱۱۱	۵۷	۰/۰۰۰	۰/٤۸۹٦٦	۰/٤۲۸۸	۰/۵۵۰۵
سرمایه‌گذاری توسط گردشگران	٤/۳۹۱٦	۱۲/۷۳۸	۵۷	۰/۰۰۰	۰/۳۹۱٦۳	۰/۳۳۰۱	۰/٤۵۳۲
افزایش قیمت کالاهای مصرفی	٤/٤۰۵۲	۱۱/۹۰٤	۵۷	۰/۰۰۰	۰/٤٦۵۵۲	۰/۳۸۷۲	۰/۵٤۳۸
افزایش قیمت زمین در روستا	٤/٤٦۵۵	۸/۸۹۹	۵۷	۰/۰۰۰	۰/٤۰۵۱۷	۰/۳۱٤۰	۰/٤۹٦۳

ب- ابعاد اجتماعی-فرهنگی

یکی از مهم‌ترین تاثیرات توسعه و گسترش گردشگری به‌ویژه مالکیت خانه‌های دوم توسط افراد غیرساکن در مناطق روستایی در ابعاد شاخص‌های اجتماعی-فرهنگی می‌باشد. به این منظور گویه‌های مورد نظر در ۵ زیرگروه به شرح جدول ٤ دسته‌بندی شده است.

همان‌طور که جدول (٤) نشان می‌دهد، تحلیل میانگین عددی از دیدگاه پاسخگویان و ساکنان دائمی در روستاهای نمونه براساس آزمون t تک نمونه‌ای مبین بالابودن تاثیر گردشگری روستایی به‌ویژه گردشگری خانه‌های دوم در روستا به‌ویژه در شاخص‌های میزان مهاجرت به شهر برای کسب درآمد و رعایت و حفظ آداب و رسوم و سنن محلی می‌باشد. البته لازم به ذکر است که به‌دلیل غیبت طولانی مدت سرپرستان خانوارهای دارای خانه دوم در این

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

روستاها به ویژه در فصول سرد سال سایر شاخص‌ها از قبیل احساس امنیت در بین ساکنان، مشارکت و مدیریت روستا نتوانسته است میانگین بالاتری نسبت به سایر شاخص‌ها داشته باشد. بنابراین با احتساب دامنه طیفی شاخص‌های مذکور براساس طیف لیکرت، این میزان برای ابعاد همکاری در امور عمومی روستا، مشارکت در تامین هزینه‌ها و احساس امنیت در روستا پایین‌تر از مطلوبیت عددی مورد آزمون (٤) ارزیابی شده است و تفاوت معناداری آن نیز برای همه شاخص‌ها کاملا معنادار است.

جدول ٤- معناداری تفاوت از حد مطلوب شاخص‌های اجتماعی ناشی از توسعه گردشگری خانه‌های دوم

مطلوبیت عددی ظرفیت مورد آزمون = ٤							
مولفه‌ها	میانگین	آماره آزمون t	درجه آزادی	سطح معناداری	تفاوت از حد مطلوب	فاصله اطمینان ۹۵ درصد	
						پایین تر	بالاتر
رعایت آداب و رسوم	٤/۰٦٤٧	۲/۱٦٦	٥٧	۰/۰۳٤	۰/۰٦٤٦٦	۰/۰۰٤۹	۰/۱۲٤٤
همکاری در مدیریت امور	۳/٦۹٤۰	-۷/۸٦٥	٥٧	۰/۰۰۰	-۰/۳۰٦۰۳	-۰/۳۸٤۰	-۰/۲۲۸۱
مشارکت در تامین هزینه‌ها	۳/۸٤۰٥	-٤/۲۸۱	٥٧	۰/۰۰۰	-۰/۱٥۹٤۸	-۰/۲۳٤۱	-۰/۰۸٤۹
احساس امنیت در روستا	۳/٦۷۲٤	-٦/۱۹۱	٥٧	۰/۰۰۰	-۰/۳۲۷٥۹	-۰/٤۳۳٥	-۰/۲۲۱٦
کاهش مهاجرت ساکنان	٤/۳۳۳۳	٥/۹۳۰	٥٧	۰/۰۰۰	۰/۳۳۳۳۳	۰/۲۲۰۸	۰/٤٤٥۹

همان‌طوری که جدول بالا نشان می‌دهد از دیدگاه پاسخگویان که از ساکنان دائمی روستاهای نمونه هستند، با توجه به این که کلیه گردشگران و مالک خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه مهاجران سال های قبل از روستا هستند و به‌دلیل دارا بودن روابط خانوادگی و فامیلی حسنه با ساکنان دائمی و عدم نفوذ گردشگران بیگانه نظارت سخت گیرانه‌تری نسبت به مسائل اجتماعی در روستا دارند. به طوری که پاسخگویان نیز معتقدند که احترام به سایرین و ساکنان دائمی، رعایت هنجارهای اخلاقی، شرکت در جشن‌ها و مراسم‌ها، سازگاری گردشگران با رسومات محلی، پایبندی به حفظ آداب و سنن و ... توسط گردشگران و خانواده‌های آنان به ارتقای انسجام و همبستگی اجتماعی روستا کمک کرده است و گردشگران نیز با توجه به اقامت در روستا در تعطیلات آخر هفته و نیز حضور آن‌ها در بخش اعظمی از فصول تابستان و بهار خود را متعلق به روستا می‌دانند. علاوه بر این، بیش‌تر گردشگران با توجه به وجود همبستگی‌های اجتماعی فوق همکاری در مدیریت امور عمومی روستا از قبیل تامین هزینه‌های انتقال آب به مزارع، مدیریت محیط روستا، تامین منابع مالی مورد نیاز شورای ده، حل اختلافات ساکنان، و ... را در غیاب دهیاری در جهت بهبود شرایط روستا بدون داشتن مسئولیت تقبل می‌کنند. از طرفی دیگر،

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

آنان مشارکت بالایی در تامین هزینه‌های عمومی، همیاری در تامین هزینه‌های خدماتی و عمرانی، احترام به تصمیم‌گیری شورا، عضویت در مسئولیت‌های محلی و تعامل با سایر روستاییان را با توجه به نقش آن در بهبود محیط اجتماعی-فرهنگی محل زندگی خود دارند.

یکی از مهم‌ترین اثرات توسعه گردشگری از دیدگاه پاسخگویان، کاهش میزان مهاجرت خانواده‌های ساکن در روستا به ویژه در بین جوانان با توجه به بهبود زمینه‌های شغلی و تنوع بخشی به آن در زمینه‌های خدماتی و تولیدی و نیز افزایش درآمد حاصل از آن‌ها و بهبود دسترسی به خدمات عمومی و بهبود زیرساخت‌های خدماتی و ... در روستا است به طوری این امر زمینه را برای بازگشت مهاجران سال‌های قبل از رواج پدیده گردشگری مبتنی بر خانه‌های دوم به روستا تسریع کرده است.

ج- ابعاد محیطی

گردشگری مبتنی بر خانه‌های دوم در روستاهای نمونه دارای اثرات منفی و مثبت در شاخص‌های زیست-محیطی است. بنابراین برای سنجش میزان این اثرات گویه‌های مورد نظر تحقیق در ٤ گروه شاخص‌های زیست-محیطی به شرح جدول ۵ دسته بندی شده است:

جدول ۵- معناداری تفاوت از حد مطلوب شاخص‌های زیست-محیطی در اثر توسعه گردشگری خانه‌های دوم

مطلوبیت عددی ظرفیت مورد آزمون = ٤							
مولفه ها	میانگین	آماره آزمون t	درجه آزادی	سطح معناداری	تفاوت از حد مطلوب	فاصله اطمینان ۹۵ درصد	
						پایین تر	بالاتر
تغییرات کاربری مزارع و باغات	۳/۵۸۱۹	-۱۰/۹۷٤	۵۷	۰/۰۰۰	-۰/٤۱۸۱۰	-۰/٤۹۱٤	-۰/۳٤۱۸
تخریب مراتع و پوشش گیاهی	۳/٦٦۸۱	-۸/۰۱۲	۵۷	۰/۰۰۰	-۰/۳۳۱۹۰	-۰/٤۱٤۹	-۰/۲٤۸۹
آلودگی محیط ناشی از زباله‌ها	۳/۳۵۳٤	-۱۳/٤۵۹	۵۷	۰/۰۰۰	-۰/٦٤٦۵۵	-۰/۷٤۲۷	-۰/۵۵۰٤
آلودگی منابع آب و فاضلاب	٤/۲٤۵۷	٤/۵۱۰	۵۷	۰/۰۰۰	۰/۲٤۵٦۹	۰/۱۳٦٦	۰/۳۵٤۸

همان‌طوری که جدول بالا نشان می‌دهد از دیدگاه پاسخگویان ساکن دائمی روستاهای نمونه اثرات زیست محیطی ناشی از حضور گردشگران تا حدودی با تخریب محیط زیست (تشدید تغییرات کاربری در مزارع و باغات حاشیه روستا، ساخت و ساز بدون برنامه، تخلیه نخاله‌های ساختمانی و ...) تخریب زیبایی‌های طبیعی (افزایش تقاضا برای ساخت ویلا در مناطق پایکوهی، مراتع و زیست‌گاه‌های حیات وحش، کاهش تنوع پوشش گیاهی به‌دلیل توسعه دامداری‌ها، افزایش شکار و ...) و آلودگی منابع آب (افزایش استفاده از منابع آب، استفاده گسترده از انواع سموم و

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

کودهای شیمیایی، افزایش فاضلاب تخلیه شده به منابع آب‌های سطحی و ...) همراه است. تحلیل یافته‌های جدول بالا نشان‌دهنده معناداری تغییرات صورت گرفته از دیدگاه پاسخگویان در سطح ۰/۰۱ است و براساس طیف لیکرت به جزء در مورد مولفه آلودگی منابع آب و فاضلاب پایین‌تر از حد مطلوبیت عددی مورد آزمون (٤) ارزیابی شده است.

جدول ٦- معناداری تفاوت از حد مطلوب شاخص‌های کالبدی در اثر توسعه گردشگری خانه‌های دوم

مطلوبیت عددی ظرفیت مورد آزمون = ٤							
مولفه ها	میانگین	آماره آزمون t	درجه آزادی	سطح معناداری	تفاوت از حد مطلوب	فاصله اطمینان ۹۵ درصد	
						پایین تر	بالاتر
بهبود استاندارد ساخت و ساز	۳/٦٥٥۹	-۱۹/۰٥۲	٥۷	۰/۰۰۰	-۰/۳٤۰٥۲	-۰/۳۷٦۳	-۰/۳۰٤۷
ساماندهی و بهبود معابر	۳/٦٥٥۲	-٦/۷۳۸	٥۷	۰/۰۰۰	-۰/۳٤٤۸۳	-۰/٤٤۷۳	-۰/۲٤۲۳
زیرساخت‌های توسعه‌ای	۳/٥۱۷۲	-۱٥/٤۳۸	٥۷	۰/۰۰۰	-۰/٤۸۲۷٦	-۰/٥٤٥٤	-۰/٤۲۰۱

ابعاد کالبدی

براساس یافته‌های جدول (٦)، شاخص‌های مرتبط با تاثیرات کالبدی ناشی از گردشگری مبتنی بر خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه در سه گروه کلی دسته‌بندی شده‌اند. بررسی میزان اثرگذاری گردشگری در روستاهای فوق‌الذکر، بیانگر ایجاد تغییرات متعددی در شاخص بهبود استاندارد مسکن به لحاظ کمی و کیفی است به طوری که گسترش ساخت ویلاها و خانه‌های دوم در این روستاها بعد از تخریب کلی روستاهای حاضر (به گفته ساکنان دائمی و شورای اسلامی روستا بیش از ۸۰ درصد واحدهای مسکونی آسیب کلی دیده بوده‌اند) در جریان زلزله سال ۱۳۸۱ منطقه خرقان آوج منجر به بازسازی مساکن روستایی شده است. در این فرآیند ساخت خانه‌های روستایی و به‌ویژه خانه‌های دوم بافت روستا را به کلی دگرگون کرده است. مصالح عمده مورد استفاده در ساخت و سازهای جدید خارج از منطقه تامین شده و با توجه به نظارت کم‌تر سازمان‌های متولی نوسازی طرح‌ها و نقشه‌های متعددی با الهام از خانه‌های دوم موجود در مناطق دیگر کشور در منطقه ساخته شده است که زمینه را برای الگوگیری از آن‌ها در بین ساکنان محلی مهیا ساخته است. به طوری که در حال حاضر توسعه ساخت ویلاها در دامنه‌ها و حاشیه روستا به تغییرات کاربری اراضی مرتعی، مزارع و باغات شدت بخشیده و گسترش این پدیده در منطقه مورد مطالعه عمدتا به صورت خودجوش و فاقد نظارت و کنترل برنامه‌ریزی شده بوده است.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

ساماندهی و بهبود معابر در روستاهای نمونه به شدت از اثرات توسعه گردشگری خانه‌های دوم تاثیر پذیرفته است. به طوری که با توجه به افزایش ساخت و ساز مسکن و بهبود شاخص‌های کالبدی و توسعه اقتصادی سکونتگاه‌های مورد مطالعه رعایت نظم معابر، حریم رودخانه و گذرگاه‌ها کاملا مشهود است. از طرفی دیگر با توجه به سرمایه‌گذاری مالکان خانه‌های دوم و مشارکت آن‌ها در تامین منابع مالی لازم جدول‌گذاری، شن‌ریزی و سنگفرش کردن معابر روستا چهره خاصی به آن‌ها داده است. سرمایه‌گذاری و همیاری مالکان خانه‌های دوم با مسئولان محلی و سازمان‌های متولی در توسعه زیرساخت‌های خدماتی به ویژه زیرساخت‌های ارتباطی جاده‌ای، رعایت حریم آن‌ها، ایجاد پل‌های دسترسی، آسفالته کردن جاده و ... یکی دیگر از اثرات گردشگری خانه‌های دوم در روستاهای نمونه است که به کاهش انزوای جغرافیایی منطقه در یک دهه اخیر کمک شایانی کرده است. بنابراین، می‌توان اذعان کرد که یافته‌های جدول (٦) نشان‌دهنده معناداری تغییرات صورت گرفته از دیدگاه پاسخگویان در سطح ۰/۰۱ بوده و براساس طیف لیکرت در همه مولفه‌ها پایین‌تر از حد مطلوبیت عددی مورد آزمون (٤) ارزیابی شده است.

در این بخش از تحقیق، برای بررسی دامنه تاثیرات گردشگری خانه‌های دوم در روستاهای نمونه از دیدگاه پاسخگویان سعی شد عمده‌ترین تاثیرات خانه‌های دوم در توسعه سکونتگاه‌های مورد مطالعه در ابعاد اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، زیست-محیطی و کالبدی از داده‌های گردآوری شده از طریق پرسشنامه، استخراج شود. به طوری که از داده‌های استخراج شده به عنوان متغیر وابسته و از داده‌های پرسشنامه‌ای (میانگین هر یک از ابعاد فوق) به عنوان متغیرهای مستقل در تحلیل رگرسیون چندگانه[۱۷] مورد استفاده قرار گرفت. بررسی مدل برازش رگرسیونی نشان دهنده تاثیر مثبت گردشگری مبتنی بر خانه‌های دوم در توسعه روستای محل سکونت به میزان ۰/۹۰ می‌باشد (جدول ۷).

جدول ۷- تحلیل واریانس عوامل تاثیرگذار در گردشگری خانه‌های دوم روستایی

اشتباه معیار	ضریب تعیین تصحیح شده	ضریب تعیین	ضریب همبستگی چندگانه
۰/۰۲۹۹۲	۰/۹۰۲	۰/۹۰۹	۰/۹۵۳

با استفاده از مدل رگرسیونی چندگانه توام نقش عوامل و شاخص‌های تاثیرگذار در میزان اثرات گردشگری مبتنی بر خانه‌های دوم و توسعه آن در روستاهای نمونه مشخص گردید. به طوری که نتایج حاصله حکایت از آن دارد که

۲- برای بررسی نقش گردشگری مالکان خانه‌های دوم روستایی و تاثیر آن بر توسعه روستایی از آزمون رگرسیون $\bar{y} = a + bx$ استفاده شده است که این آزمون سطح معناداری بودن شاخص‌های به‌کار گرفته شده را نشان می‌دهد.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

همه شاخص‌های چهارگانه اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، زیست-محیطی و کالبدی کاملا معنادار می‌باشد (جدول ۸).

جدول ۸- تحلیل واریانس مبتنی بر وجود رابطه خطی بین توسعه روستایی و اثرات گردشگری خانه‌های دوم

مولفه‌ها	مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مربعات	آماره آزمونΦ	سطح معناداری
اثر رگرسیونی	۰/٤٧٤	٤	۰/۱۱۸	۱۳۲/۳٦۱	۰/۰۰۰
باقی‌مانده	۰/۰٤۷	۵۳	۰/۰۰۱		
کل	۰/۵۲۱	۵۷			

در جدول زیر مقادیر ß بیانگر این واقعیت است که از بین شاخص‌های چهارگانه مورد بررسی شاخص‌های کالبدی (۰/۷۵٤) دارای بیش‌ترین میزان تاثیر و شاخص‌های زیست‌محیطی (۰/۳٦۸) کم‌ترین میزان تاثیر را در توسعه روستایی و گسترش خانه‌های دوم در روستاهای دارای این پدیده را نشان می‌دهند (جدول ۹).

جدول ۹- ضرایب شدت روابط میان متغیرهای اثرات گردشگری بر توسعه روستایی

نام متغیر	ضرایب غیر استاندارد		ضرایب استاندارد شده	T	سطح معنی‌داری
	B	خطای B	بتا ß		
عرض از مبدأ	-۰/۰۸۳	۰/۲۰٤	-	-۰/٤۱۰	۰/٦۸٤
اجتماعی	۰/۲۳۲	۰/۰۲۳	۰/٤٤۲	۱۰/۲۳۹	۰/۰۰۰
محیطی	۰/۱٦۸	۰/۰۲۲	۰/۳٦۸	۷/۷۵۹	۰/۰۰۰
اقتصادی	۰/۳۱۵	۰/۰۳۰	۰/۵٤۵	۱۰/٤۰۸	۰/۰۰۰
کالبدی	۰/۳۱۸	۰/۰۲٤	۰/۷۵٤	۱۳/۱٤۸	۰/۰۰۰

نتیجه‌گیری

در نیم قرن اخیر پدیده گردشگری خانه‌های دوم روستایی به عنوان یکی از زیرشاخه‌های گردشگری روستایی مطرح شده است که بیانگر افزایش پیچیدگی الگوهای تحرک رابطه روستا-شهری بوده و با اقامت گردشگران در مناطق روستایی و استفاده از خدمات عمومی آن‌ها مرتبط است. به عبارت دیگر، خانه‌های دوم به عنوان مهم‌ترین تاثیر گردشگری در مناطق روستایی عمدتا توسط خانواده‌های ساکن در نقاط دیگر خریداری و یا به مدت طولانی اجاره

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

می‌شود و معمولا این خانه‌ها در مناطق روستایی برای مقاصد تفریحی و گذران اوقات فراغت مورد استفاده قرار می‌گیرد. در یک دهه اخیر این پدیده دارای اثرات متعددی در روستاهای مورد مطالعه بوده که تاثیر زیادی در فرآیند بازسازی یا تبدیل خانه‌های قدیمی به خانه‌های جدید داشته است که علاوه بر زیباسازی کالبدی، توانسته است از طریق استخدام موقت یا دائم ساکنان محلی ضمن افزایش فرصت‌های کسب درآمد، به فعال‌تر شدن فروشگاه‌های محلی، توسعه تاسیسات زیرساختی و ... در روستاها منجر شود.

در این رابطه گسترش فعالیت‌های گردشگری مبتنی بر خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه توانسته است اثرات چشم‌گیری در توسعه روستاهای نمونه برجا گذارد. به طوری که این روستاها که در اثر فرآیند مهاجرت جمعیت خود را به مرور زمان بنا به دلایل متعدد اقتصادی و اجتماعی از دست داده و روند روستاگریزی شدیدی را تجربه کرده‌اند در یک دهه اخیر به عنوان مقصدی برای گردشگران شهری مطرح شده است. همان‌طوری‌که یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد تعداد خانه‌های دوم به شدت رو به افزایش بوده و تعداد آن‌ها به ۱۵۷۵ مورد بالغ می‌شود. از طرفی دیگر، توسعه ساخت‌وساز و تغییر خانه‌های موجود به خانه‌های دوم توانسته است در سکونتگاه‌های روستایی مقصد به اثرات منفی و مثبت متعددی منجر شود. در زیرگروه شاخص اقتصادی یافته‌های تحقیق مبین تاثیر معنادار در ایجاد اشتغال در زمینه فعالیت‌های غیر کشاورزی، ایجاد اشتغال در فعالیت‌های کشاورزی، بهبود زیرساخت‌های خدماتی و زیربنایی، تنوع بخشی به منابع درآمدی خانوار و افزایش میزان آن، توسعه سرمایه‌گذاری در روستا توسط گردشگران و مالکان خانه‌های دوم شود و از جمله اثرات منفی آن می‌توان به افزایش قیمت زمین (اراضی کشاورزی و مسکونی داخل بافت روستا) و مسکن و افزایش قیمت کالاهای ضروری و مصرفی در زمان حضور گردشگران در روستا اشاره نمود. در زیر گروه شاخص اجتماعی مهم‌ترین تاثیرات توسعه گردشگری به ویژه مالکیت خانه‌های دوم توسط افراد غیر ساکن از دیدگاه ساکنان دائمی کاهش میزان مهاجرت جوانان و خانواده‌ها به شهر برای کسب درآمد، سازگاری گردشگران با آداب و رسوم و سنن محلی می‌باشد ولی با توجه به غیبت نسبتا طولانی مالکان خانه‌های دوم (به ویژه در فصول سرد سال) در مواردی از قبیل احساس امنیت، مشارکت و مدیریت روستا یافته‌های تحقیق بیانگر پایین بودن اثرات گردشگری در توسعه روستایی از دیدگاه ساکنان دائمی است. البته لازم به یادآوری است که میزان همکاری گردشگران با توجه به وجود همبستگی‌های اجتماعی قوی بین مالکان خانه‌های دوم با ساکنان دائمی در مدیریت امور عمومی روستا از قبیل تامین هزینه‌های انتقال آب به مزارع، مدیریت محیط روستا، تامین منابع مالی مورد نیاز شورای ده، حل اختلافات ساکنان، و ... بالا بوده و آنان مشارکت بالایی در تامین هزینه‌های عمومی،

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

همیاری در تامین هزینه‌های خدماتی و عمرانی، عضویت در مسئولیت‌های محلی و تعامل با سایر روستاییان برای بهبود محیط اجتماعی–فرهنگی محل زندگی خود دارند.

در بعد محیطی از دیدگاه پاسخگویان ساکن دائمی روستاهای نمونه اثرات زیست محیطی ناشی از حضور گردشگران تا حدودی با تخریب نسبتا زیاد محیط زیست (تشدید تغییرات کاربری در مزارع و باغات حاشیه روستا، ساخت و ساز بدون برنامه، تخلیه نخاله‌های ساختمانی و ...) تخریب زیبایی‌های طبیعی (افزایش تقاضا برای ساخت ویلا در مناطق پایکوهی، مراتع و زیست‌گاه‌های حیات وحش، کاهش تنوع پوشش گیاهی به‌دلیل توسعه دامداری‌ها، افزایش شکار و ...) و آلودگی منابع آب (افزایش استفاده از منابع آب، رواج استفاده گسترده از انواع سموم و کودهای شیمیایی، افزایش فاضلاب تخلیه شده به منابع آب‌های سطحی و ...) همراه است.

یافته‌های مطالعه بیانگر تاثیرات کالبدی ناشی از گردشگری خانه‌های دوم در روستاهای مورد مطالعه نشان‌دهنده ایجاد تغییرات شگرف شاخص بهبود استاندارد مسکن، ساماندهی و بهسازی معابر عمومی و رعایت حریم معابر و رودخانه‌ها به لحاظ کمی و کیفی بوده و بازسازی مساکن در قالب فرآیند ساخت خانه‌های روستایی و به ویژه خانه‌های دوم بافت روستا را با بهره‌گیری از سرمایه‌های گردشگران و استفاده از مصالح مقاوم و نیز طرح‌ها و نقشه جدید به کلی دگرگون کرده است که زمینه را برای الگوگیری از آن‌ها در بین ساکنان محلی مهیا ساخته است. ولی با توجه به توسعه خودجوش و فقدان نظارت و برنامه‌ریزی در حال حاضر توسعه ساخت ویلاها در دامنه‌ها و حاشیه روستا به تغییرات کاربری اراضی مرتعی، مزارع و باغات شدت بخشیده است. یافته‌های ناشی از تحلیل رگرسیون نشان می‌دهد که ابعاد چهارگانه اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی ناشی از اثرات گردشگری خانه‌های دوم با ۰/۹۰ تاثیر مثبت در میزان رضایت مردم با توجه به معناداری تحلیل واریانس در سطح ۰/۰۱ مقادیر ß بیانگر بیش‌ترین میزان تاثیر شاخص‌های کالبدی و اقتصادی و کم‌ترین میزان تاثیر شاخص‌های زیست‌محیطی در بین شاخص‌های مورد مطالعه می‌باشد. بنابراین با توجه مطالب فوق می‌توان گفت با مشارکت مردم در برنامه‌های توسعه روستایی، تعاون و همکاری میان مردم محلی و گردشگران، سرمایه‌گذاری در خانه‌های دوم و نظارت سازمان‌های مرتبط در ساخت‌سازها و رعایت کاربری‌های اراضی روستایی می‌تواند به مدیریت بهتر گردشگری و اثرات آن بیانجامد.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

منابع

- رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا؛ مهدوی، داود؛ پورطاهری، مهدی (۱۳۸۹)، «فرآیند بومی‌سازی شاخص‌های توسعه پایدار گردشگری روستایی در ایران»، ***پژوهش‌های روستایی***، شماره ٤، صص ١٤-١.

- آمار، تیمور؛ برنجکار، افسانه (۱۳۸۸)، «تحلیل جغرافیای گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی شهرستان بندر انزلی بعد از انقلاب اسلامی»، ***فصلنامه چشم‌انداز جغرافیایی***، شماره ۹، صص ٢٤-٧.

- رضوانی، محمدرضا؛ صفائی، جواد (١٣٨٤)، «گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن در نواحی روستایی: فرصت یا تهدید مطالعه موردی: نواحی روستایی شمال تهران»، ***پژوهش‌های جغرافیایی***، شماره ٥٤، صص ١٢١- ١٠٩.

- رضوانی، محمدرضا؛ اکبریان رونیزی، سعید؛ رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا؛ بدری، سیدعلی (۱۳۹۰)، «تحلیلی مقایسه‌ای آثار اقتصادی گردشگری خانه‌های دوم با گردشگری روزانه بر نواحی روستایی، با رویکرد توسعه پایدار. مطالعه موردی: شهرستان شمیرانات»، ***پژوهش‌های روستایی***، شماره ٤، صص ٦٢-٣٥.

- رضوانی، محمدرضا (۱۳۸۲)، »تحلیل روند ایجاد و گسترش خانه‌های دوم در نواحی روستایی»، ***مجله پژوهش‌های جغرافیایی***، شماره ٤٥، صص ٧٣-٥٩.

- رحمانی، بیژن؛ خدادادی، پروین (۱۳۹۱)، «ارزیابی پیامدهای گسترش خانه های دوم گردشگری بر ساختار روستاها (مطالعه موردی: روستاهای ییلاقی جواهرده رامسر)»، ***فصلنامه جغرافیایی فضای گردشگری***، شماره ۱ و ۳، صص ٢١-٤.

- صیدایی، اسکندر؛ خسروی‌نژاد، محبوبه، کیانی، صدیقه (۱۳۸۹)، «تاثیر خانه‌های دوم بر توسعه منطقه باغبادران شهرستان لنجان»، ***مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای***، شماره ٤، صص ٣٦-١٩.

- علیلقی‌زاده فیروزجایی، ناصر (۱۳۸۷)، «اثرات گردشگری بر ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی نواحی روستایی. مطالعه موردی: نواحی روستایی بخش مرکزی شهرستان نوشهر»، رساله دکتری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.

- عنابستانی، علی‌اکبر (۱۳۸۸)، «بررسی آثار کالبدی خانه‌های دوم بر توسعه سکونتگاه‌های روستایی مطالعه موردی: روستاهای ییلاقی شهر مشهد»، ***فصلنامه روستا و توسعه***، شماره ۱۲، صص ۱۱۷-۱۰۳.

- فشارکی، پریدخت (۱۳۷۰)، «***جغرافیای روستایی***»، تهران، پیام نور.

- Butler, J., (1998), "***The Design, Performance and Analysis of Slug Tests***", Lewis Publishers", New York.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

- Dyer, P., Gursoy, D., (2007), "Structural Modeling of Resident Perceptions of Tourism and Associated Development on Sunshin Coast Australia", ***Tourism Management***, 8: 409-422.
- Gallent, N., Mace, A., Tewdwr, J. M., (2005), "***Second Homes– European Perspectives and UK Policies***", Ashgate, London.
- Hall, C.M., Müller, D.K., (2004), "***Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground".***, Clevedon: Channel View Publications.
- Horáková, H., (2010), "Transformation of Rural Communities: Mobility, Tourism and Identity". Acta Historica Universitatis Klaipedensis Xx, ***Studia Anthropologica***, 14: 37–51.
- Jafari, J., (2000), "Encyclopedia of Tourism", Routledge, Berlin.
- Leal, J., (2006), "Multiple Residential Practices and Second Homes in Southern Europe: The Spanish Case. In: an Expanding Europe: Theory, Policy, Participation and Implementation", [Online]: Http: //Enhr2006 Ljubljana.Uirs.Si/Publish/W24_Leal.Pdf.
- Marjavaara, R., Nordin, U., (2010), "What About Social Capital in A Mobile World? the Impact of Second Home Tourism on The Development of Associations", in: The Stockholm Archipelago, Nordic Rural Futures: Pressures and Possibilities, Research Conference on the Future of Nordic Rural Areas, May 3–5, Uppsala, Sweden. [on line]; http: //www.sol.slu.se/nrf/ workshop.
- MDG Achievement Fund (2009), "Sustainable Tourism for Rural Development. Country: Republic of Serbia", ***Landscape and Urban Planning***, 67 (1/4): 79-95.
- Müller, D.K., (2004), "Second Home Tourism Impact, Planning and Management. in: C.M. Hall, D.K. Müller (Eds), "Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground", Clevedon: Channel View Publications. PP. 15-32.
- Müller, D. K., (2010), "Flows of People, Ideas and Images. Invisible Populations- Second Home Mobility, Tourism and Rural Change, Nordic Rural Futures, Pressures and Possibilities Research Conference, Sweden, 3-5 May 2010. [online]: Http://Www.Sol.Slu.Se/Nrf/ Workshops/Workshop_2_5.
- Müller, D.K., (2004), "Second Homes in Sweden: Patterns and Issues. in: C.M., Hall, D.K., (Eds), Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground,. Clevedon, Channel View Publications,. PP: 224-258.
- Norris, M., Winston, N., (2007), "Second Homes in Scenic Rural Areas of Ireland: Prelminary Results from A Study A Social, Economic and Enviromental Impacts. International Conference on Sustainable Urban Areas, 25-28 June.
- Okech, R., Haghiri, M., George, B., (2012), "Rural tourism as a sustainable development alternative: an analysis with special reference to Luanda, Kenya", special issue. [online]: www.uesc.br/revistas/culturaeturismo licença copyleft: atribuição-uso não comercial-vedada a criação de obras derivadas.
- Paris, C., (2006), "Multiple Homes, Dwelling & Hyper-Mobility & Emergent Transnational Second Home Ownership". In: An Expanding Europe: Theory, Policy, Participation and Implementation. [online]: Http://Enhr-Ljubljana.Uirs.Si/Publish/W24_Paris.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

- PENG., (2006), "A Model of Veblenian Growth"., ***Topics in Macroeconomics***, 6(1), The Berkeley Electronic Press, [online]: http://www.bepress.com/bejm/topics/ vol6/iss1/art11.
- Roca, M. O., Oliveira, J.A., (2009), "Second Homes and Second Home Tourism in Portugal" Amantea (Cs), Italy.
- Roca, M.N., Oliveira, J.A., Roca, Z., Costa, L., (2011), "Second Homes in Portugal: Conceptual Issues and Findings of Desk and Field Research", 2nd International Workshop on Lifestyle Migration and Residential Tourism, Madrid – Espanha, March 25: 101-125.
- Roca, Z., (2010), "Landscape, Identity and Development", 8th Meeting of the Council of Europe Workshops for the Implementation of the European Landscape Convention, European Spatial Planning and Landscape, No. 93, Council of Europe Publishing, Strasbourg, PP: 65-77.
- Sharpley, R., (2002), "Rural Tourism and the Challenged of Tourism Diversification: The Case of Cyprus", ***Tourism Management***, 23: 233-344.
- Telfer, D., Sharpley, R., (2008), "***Tourism and Development in the Developing World***", Routledge, New York.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]