

تحلیل اثرات خانه‌های دوم بر توسعه پایدار نواحی روستایی با رویکرد آینده‌پژوهی (مورد مطالعه: شهرستان کلاردشت)

شاهین جعفری^{۱*}، امیرحسین پورجوهری^۲، کیانوش ذاکر حقیقی^۳

۱. دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، شهر قدس، ایران.

۲. استادیار گروه شهرسازی، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، شهر قدس، ایران.

۳. استاد گروه شهرسازی واحد تهران جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

* نویسنده مسئول، Email: shahinj255@gmail.com

تاریخ دریافت: ۰۶ خرداد ۱۴۰۳

تاریخ پذیرش: ۲۶ شهریور ۱۴۰۳

چکیده

مقدمه: ساخت ویلاها و خانه‌های دوم در کلاردشت، حدود سه دهه قدمت دارد و در این مدت، شماری از کشتزارها، نقاط جنگلی و مراتع تخریب و دستخوش تغییرات کاربری‌های مسکونی شده‌اند به طوری که سیمای آشفته و ناهنجار را در این مکان که از توان‌های بالقوه بسیار برای توسعه به ویژه در زمینه توریسم برخوردار است، منعکس می‌کند. مسائل مختلفی که امروزه شهرستان با آن دست به گریبان است، ایجاب می‌کند که برنامه‌ای مناسب برای رفع مسائل و بهره‌برداری از ظرفیت‌ها صورت بگیرد.

هدف: شناسایی عوامل کلیدی خانه‌های دوم و نقش و تأثیر آنها بر توسعه پایدار در شهرستان کلاردشت، هدف اصلی و کلیدی این پژوهش است.
روش‌شناسی: الگوی حاکم بر پژوهش، به لحاظ هدف، شناختی؛ از نظر روش، میدانی و اسنادی - تحلیلی؛ از نظر زمانی، مقطعی؛ و به لحاظ نوع داده، کمی - کیفی است.

قلمرو جغرافیایی پژوهش: شهرستان کلاردشت، با مساحت ۱۵۰۹ کیلومترمربع، در غرب استان مازندران و در ۳۶ درجه و ۲۶ دقیقه تا ۳۶ درجه و ۳۲ دقیقه عرض شمالی و ۵۱ درجه و ۸ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۲۰ دقیقه، طول شرقی قرار گرفته است.
یافته‌ها و بحث: شش سناریو با احتمال وقوع بسیار زیاد برای توسعه پایدار شهرستان کلاردشت وجود دارد که از میان آنها، ۲ سناریو (سوم و پنجم) با درصدهای ۴۲/۸۵ در وضعیت مطلوب، ۳ سناریو (اول، چهارم و ششم) با درصدهای ۱۰/۷۱ و ۲۱/۴۲ در حالت بینابین قرار دارند و سناریوی دوم نیز با درصد ۴۲/۸۵ در بحرانی‌ترین وضعیت است.

نتیجه‌گیری: توسعه پایدار در نواحی روستایی شهرستان کلاردشت براساس شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوم و عطف به مسائل موجود و چالش‌های پیش رو، تابع رشد سرمایه‌گذاری، کاهش مهاجرت، حکمروایی خوب و برنامه‌ریزی هدفمند کاربری زمین است. که براساس مطالعات پژوهش، روابط متقابل با یکدیگر دارند. این برهمکنش مستلزم تعیین استانداردهای ویژه برای نظارت و کنترل کاربری، ایجاد اشتغال به ویژه در حوزه گردشگری و مهار افزایش قیمت زمین است.

کلیدواژه‌ها: عوامل کلیدی، خانه دوم، توسعه پایدار، آینده‌پژوهی، کلاردشت.

مقدمه

تحولات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جهان طی سده‌های اخیر به‌ویژه در زمینه افزایش جمعیت، گسترش شهرنشینی، توسعه راه‌های ارتباطی و وسایل حمل‌ونقل، افزایش اوقات فراغت و بهبود رفاه اجتماعی منجر به توسعه گردشگری روستایی به‌عنوان یکی از انواع گردشگری همراه با اقامت و بیتوته در نواحی روستایی است که رایج‌ترین آن اقامت در خانه‌های دوم است. با توجه به ماهیت پدیده گردشگری (خانه‌های دوم) بروز تغییرات زیست‌محیطی و اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ناشی از گسترش آن در نواحی روستایی اجتناب‌ناپذیر است (خشنود و همکاران، ۱۳۹۶: ۵؛ عزیزپور و رضایی، ۱۴۰۱: ۶). پدیده گردشگری روستایی درون خود با نتایج مثبتی چون گذران فراغت شهرنشینان و استفاده از مناظر طبیعی همراه است (جوان و همکاران، ۱۴۰۳: ۸۵). گسترش وسایل ارتباطی، بهبود زیرساخت‌ها و افزایش فرصت‌های سفر برای تمامی فصول، گردشگری اثرات قابل توجهی بر کیفیت ذینفعان محلی گذاشته است (جوان و برزگر، ۱۴۰۳: ۳۸). در حال حاضر بحث جریان‌های شهرگرایی و اقامت در مناطق ییلاقی خوش آب‌وهوا و ساخت خانه‌های دوم و ویلایی داغ است. البته حائز اهمیت است که تقاضای خروج صرفاً مختص کلان‌شهرها نبوده و با کمال تعجب در شهرهای میانی و کوچک نیز شاهد چنین حرکت‌هایی هستیم و تقاضای روزافزون برای بهره‌گیری و اقامت از مناطق ییلاقی خوش آب‌وهوا وجود دارد. در سایه این گستردگی تقاضا، گفتمان عامه‌پسند خانه‌های دوم به موازات مفهوم حومه و حومه‌سازی قرار می‌گیرد که می‌تواند چارچوب مناسبی را برای تحلیل چرایی گرایش‌های ساکنان شهری به مناطق ییلاقی پیرامون فراهم سازد (Perles-Ribes, et al, 2018: 105; Khosrobeigi Bozchelouie, 2019: 156; Stiman, 2020: 62).

خانه‌های دوم و روستاهای گردشگری از گذشته تاکنون، پیوندی ناگسستنی با یکدیگر داشته‌اند. در کشورهای مختلف مفاهیمی از قبیل خانه تعطیلات، خانه‌های فصلی، خانه‌های آخر هفته، خانه‌های تابستانی، کلبه‌ها، خانه بازنشستگی، خانه‌های تفریحی و غیره از اشکال مختلف خانه‌های دوم گردشگری در مناطق روستایی به شمار می‌آیند (ابراهیمیان و همکاران، ۱۳۹۹: ۶). در این راستا با گسترش شهرنشینی و خستگی از زندگی شهری و معضلات آن و علاقه‌مندی ایرانیان به طبیعت‌گرایی از دیرباز وجود داشته و سالیان زیادی استفاده از طبیعت در ایام نوروز، سیزده بدر و تابستان و تعطیلات در کنار رودخانه، دریا، جنگل و کوهستان خلاصه می‌شده است و عده‌ای هم که از نظر وضعیت اقتصادی شرایط مناسبی برخوردار بودند در شهرک‌ها و مجتمع‌های اقامتی خاص که به همین منظور با برنامه و طرح مصوب به صورت باغ شهرها احداث شده‌اند، ویلایی برای خود احداث می‌کردند و یا خریداری می‌نمودند (علی‌پور و همکاران، ۱۳۹۸: ۴۹). اما امروزه با توجه به حوادث اخیر و با شیوع کرونا کووید ۱۹ در بیشتر شهرهای جهان از جمله شهرهای ایران، صنعت گردشگری بدترین دوران خود را تجربه کرد، معضلی که هم اکنون نیز در حال پیشرفت و تغییرات می‌باشد. اوج شیوع ویروس کرونا با تعطیلات نوروز در پیک اول و تعطیلات تابستانی در پیک دوم شیوع، درست زمانی که گردشگری بالاترین رونق را در کشور داشت، هم‌زمان شد. مسافرت و گردشگری کاهش چشم‌گیری پیدا کرد و آسیب‌های ناشی از این بحران در شهرهای گردشگری پذیر ملموس‌تر بود (محمدی، ۱۴۰۰: ۶۴). این موضوع در بین همه افراد به طور یکسان خود را نشان نداد و خانوارهایی که مالکیت خانه‌های دوم داشتند با رفتن به خانه‌های دوم خود نسبت به سایر خانوارها از این فرصت بهره‌مند شدند (Ericsson et al, 2022: 5-6) که می‌تواند در راستای توسعه گردشگری پایدار نقش مؤثری داشته باشد.

به‌طور کلی در ایران، با توجه به شرایط اقلیم بیابانی و نیمه‌بیابانی حاکم بر بخش گسترده‌ای از کشور، فرهنگ ییلاق‌نشینی و داشتن خانه‌های دوم در نواحی روستایی و خوش آب‌وهوای مجاور شهرهای بزرگ، قدمتی دیرینه دارد. فرهنگ ییلاق‌نشینی شاهان و دربار در دوره قاجار در مناطق خوش آب‌وهوای حومه تهران گواه قدمت این امر است (متولی طاهر و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۳۴). که این موضوع نیز نشانگر اهمیت خانه‌های دوم در زندگی ایرانیان می‌باشد که با آینده‌نگری اصولی و با استفاده از برنامه‌ریزی اصولی فضایی می‌توان در راستای توسعه پایدار گردشگری با استفاده از ظرفیت خانه‌های دوم اقدام نمود.

در چند دهه اخیر، پیدایش خانه‌های دوم و ویلاها که با نظارت ناکافی همراه بوده، بخش گسترده‌ای از زمین‌های شهری و نواحی پیرامون را در شهرستان کلاردشت، با تغییرهای زیاد مواجه نموده و بسیاری از کشتزارها، باغ‌ها و مراتع به شهرک‌های ویلایی برای برخی خانواده‌ها تبدیل شده و در نتیجه، قلمروی مکانی هدف، از شرایط گردشگری و طبیعی، خارج شده است. عدم استقرار همه اداره‌های دولتی در آن، موجب شده تا برخی زیرساخت‌ها فراهم نشود. ساخت‌وسازهای فراوانی که در کلاردشت صورت گرفته، بیشتر مربوط به دوره عدم حضور جهاد کشاورزی و اداره‌های وابسته به آن، بوده است. کلاردشت به رغم گسترش خانه‌های دوم، همچنان در بخش‌های زیربنایی، مسائل زیادی دارد که برای ساکنان و همچنین گردشگران، ملموس و مشهود است. مسئله زیرساختی حمل‌ونقل در کلاردشت نیز گره‌های ترافیکی در طول سال ایجاد می‌کند و موجب بروز مشکلاتی برای مردم در هنگام سفرها می‌شود. کلاردشت از نظر بهداشت محیط، با معضل دام‌های سرگردان روبروست و ورود احشام به محدوده شهری، تخریب فضای سبز و درختچه‌های میان بلوارها، آلودگی محیط شهری و وقوع تصادف را به دنبال دارد. هدف تحقیق حاضر، شناسایی و بررسی عوامل کلیدی متأثر از خانه‌های دوم و اثرگذار بر توسعه پایدار است. عوامل مذکور از میان شاخص‌های مرتبط با موضوع، عمده‌ترین چالش‌ها در بازدارندگی و پیشرفت چندمنظوره شهرستان کلاردشت به حساب می‌آیند. چرا که باید در نظر داشت، ساخت‌وسازهای غیرمجاز در بیرون از محدوده شهری و در حریم شهر و نقاط روستایی کلاردشت، علاوه بر تهدید محیط زیستی، ناهنجاری‌های اجتماعی را نیز به دنبال دارد و می‌توان وضعیتی ناپایدار را در حال حاضر، برای کلاردشت، ترسیم نمود.

تاریخ شکل‌گیری خانه‌های دوم به دوران کلاسیک برمی‌گردد که اجتماع برای لذت و آرامش و اغلب برای فرار از گرمای نامطلوب تابستان محل سکونتشان، به سکونتگاه‌های دیگری پناه می‌بردند (علی‌پور و همکاران، ۱۳۹۸: ۴۸). در فرهنگ جغرافیایی انسانی در مورد خانه‌های دوم چنین آمده است: خانه‌هایی که خانوارهای ساکن در نقاط دیگر خریداری و یا به مدت طولانی اجاره می‌کنند. معمولاً این‌گونه خانه‌ها در نواحی روستایی برای مقاصد تفریحی استفاده می‌شوند و به آن‌ها خانه‌های آخر هفته و خانه‌های تعطیلاتی نیز می‌گویند (محمدی، ۱۴۰۰: ۶۷). این مفهوم به‌عنوان یکی از الگوهای گسترش گردشگری به‌ویژه در نواحی روستایی و کوهستانی خوش آب‌وهوا به حساب می‌آید که در این بنا به تبانیات اکولوژیکی جلگه و کوهستان دیرینگی خاصی دارد ولیکن در جلگه‌های پست پیراشهری نیز رو به گسترش می‌باشد (شربت‌ی و همکاران، ۱۴۰۰: ۲). در این راستا موسسه ابداعات اجتماعی آمریکا خانه‌هایی را که کمتر از ۹۱ روز در سال مورد استفاده قرار می‌گیرند، خانه‌های دوم می‌داند. فاصله زیاد جغرافیایی بین خانه دوم و خانه اصلی از مهم‌ترین عوامل تعیین مکان دوم در نظر گرفته می‌شود (متولی طاهر و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۳۴). گسترش گردشگری در قالب خانه‌های دوم بیانگر توسعه تفریحات طبقات شهری، به منزله شیوه‌ی خاصی از زندگی می‌باشد که با ارتقای استانداردهای زندگی مردم ارتباط دارد (Roca et al, 2011: 13; Hjalager et al, 2022). پیامدهای گردشگری خانه‌های دوم در سه بعد عمده اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و زیست محیطی-کالبدی بررسی می‌شود. یکی از این پیامدها، پیامد در حوزه کالبدی می‌باشد؛ زیرا احداث این خانه‌ها خود جنبه کالبدی داشته و به صورت فیزیکی در روستای تأثیر می‌گذارد (عنابستانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۳). در بسیاری از کشورها در شیوه مدیریت برنامه‌ریزی توسعه خانه‌های دوم تلاش می‌شود که با حداقل تأثیرات منفی بر محیط‌زیست مواجه شوند (Stricker, 2022) و از این رو هر نوع کاربری اراضی بر اساس برنامه‌های توسعه پایدار، تعیین می‌شود، تا جایی که در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه، به دلیل اتخاذ مدیریت سبز، روند گسترش خانه‌های دوم توانسته است تأثیرات مثبت پایداری را در نواحی گردشگری داشته باشد. برنامه‌ریزی فضایی به‌عنوان برنامه مناسب خانه‌های دوم می‌باشد که برای اهداف جغرافیایی خاص یک راه‌حل دارد (Bourne, 2019: 5; Firoznia, 2020: 15; Kislali&Köse, 2020: 258). در رابطه با بحث خانه‌های دوم، چهار گونه به شرح جدول شماره ۱ شناسایی شده است:

جدول ۱. تعاریف نظریه پردازان در رابطه با خانه‌های دوم

عنوان	شرح
به عنوان خانه‌های تعطیلات تجاری استفاده می‌شود.	
به عنوان یک سرمایه‌گذاری و معمولاً توسط یک آژانس استفاده می‌شود.	
گونه‌شناسی	به عنوان خانه خصوصی در تعطیلات استفاده می‌شود اغلب برای بازنشستگی خریداری شده ولی در همان حال
خانه‌های دوم	به عنوان خانه تجاری هم استفاده می‌شود
	یک خانه خصوصی که به طور متناوب به عنوان خانه تعطیلات استفاده و هزینه آن گرفته می‌شود.
	یک خانه خصوصی که اغلب در آخر هفته و در ایام تعطیلات توسط خانواده و میهمانان استفاده می‌شود.

Source: Hoogendoorn, 2005:124-125; Larsson&Muller, 2017: 1966; Mowl. Et al, 220: 77-78

رشد گردشگری خانه‌های دوم عموماً حاصل مهاجرت طبقات مرفه شهری به نواحی روستایی خوش آب‌وهوا، ییلاقی و کوهستانی است یا نتیجه مهاجرت افراد روستایی به نواحی شهری است که به دلیل حفظ تعلقات خانوادگی، مالکیت اراضی کشاورزی و باغی خانه‌های موروثی و پدری خویش را بهسازی کرده‌اند و یا با همان وضعیت گذشته جهت گذران اوقات فراغت مورد استفاده قرار می‌دهند (شریفی‌نیا و استعلاجی، ۱۳۹۷: ۷۰). تعبیر مختلف از پیامدهای ایجاد خانه‌های دوم حاکی از گستره آثار مثبت و منفی این اتفاق در دهه اخیر از منظر محققان می‌باشد. مالکان خانه‌های دوم در روزهای حضورشان با رفتارهای متأثر از زندگی شهری، فضای اجتماعی نواحی روستایی را متفاوت از روزهای دیگر می‌کنند و زمینه گسترش سبک زندگی شهری را در این روستاها فراهم می‌کنند (Gallent, 2015: 102; Xue et al, 2020: 465-466). با در نظر گرفتن پارادایم توسعه پایدار برنامه‌ریزی مناسب آن برای خانه‌های دوم برنامه‌ریزی فضایی است که یک ابزار ایجادکننده راه‌حل‌های با هدف خاص قلمرو جغرافیایی قلمداد می‌شود (Næss, et al, 2019; Breiby, 2021: 135) یعنی می‌کوشد راه‌حل‌های یکپارچه شده را با دیگر راه‌حل‌ها در قلمروهای کوچک‌تر و بزرگ‌تر همراه کند. به‌طور کلی این نوع برنامه‌ریزی توانایی هماهنگی ابعاد مختلف اقتصادی-اجتماعی توسعه در تمام بخش‌های اجتماعی از جمله توسعه شهری، توسعه روستایی، ارتباط شهر و روستا، توسعه زیربنایی و محیط سالم کاربری زمین و منابع طبیعی را داراست؛ بنابراین برنامه‌ریزی فضایی ابزاری مناسب برای توسعه پایدار است (انزایی و همکاران، ۱۳۹۶: ۳۷). در رابطه با موضوع، پژوهش‌های متعددی در داخل و خارج از کشور صورت گرفته است که به صورت جمع‌بندی شده در جدول شماره ۲ نشان داده شده است:

جدول ۲. پیشینه پژوهش گردآوری‌شده

پژوهشگر/پژوهشگران	عنوان پژوهش	نتیجه پژوهش
هجالاگر ^۱ و همکاران (۲۰۲۲)	The densification of second home areas — sustainable practice or speculative land use? متراکم شدن مناطق خانه دوم - عملکرد پایدار یا استفاده سوداگرانه از زمین؟	کاربری‌های مورد استناد برای گسترش خانه‌های دوم و تراکم‌های ساختمانی بالاتر با توجه به شیوه تملک زمین در دانمارک، مورد توجه این مطالعه است.
اویان ^۲ و همکاران (۲۰۲۱)	Planning of second-home tourism and sustainability in various locations: Same but different? برنامه‌ریزی گردشگری خانه دوم و پایداری در مکان‌های مختلف: یکسان اما متفاوت؟	نویسندگان نتیجه می‌گیرند که مهم است که توسعه خانه دوم در کجا برنامه‌ریزی شده است و چه اقدامات پایداری کافی، قابل اجرا و در دسترس است. بنابراین لازم است که موقعیت جغرافیایی و سطح اختیارات شهرداری‌های محل ساخت خانه‌های دوم مورد بررسی دقیق قرار گرفته و تقویت شود.
واگنا ^۱ (۲۰۲۱)	Second home tourism present and	این مطالعه به بررسی اثرات گردشگری خانه

^۱. Hjalager^۲. Øian

دوم در یونان، یک مقصد بسیار محبوب برای گردشگری بین‌المللی و داخلی می‌پردازد. این کشور در چند سال اخیر رشد بالایی از گردشگری خانه دوم را تجربه کرده است.

نتایج این پژوهش نشانگر این است که خانه‌های دوم در روند شکل‌گیری و تغییر منظر شهری در این ناحیه مورد تأکید قرار گرفته‌اند.

نتایج این پژوهش نشانگر این است که مردم محلی و صاحبان خانه‌های دوم در عین حال که به فکر توسعه روستای خود هستند به محافظت از روستا نیز می‌اندیشند همچنین تراکم یک منطقه روستایی با خانه‌های دوم و در نتیجه تحولات تولید بیشتر همراه هستند.

نتایج این پژوهش نشانگر این است که صاحبان خانه‌های دوم تمایل به حفظ حریم خصوصی دارند و از محیط باز فرار می‌کنند همچنین صاحبان این خانه‌ها به دنبال حفاظت از سرمایه‌گذاری خود در روستای زندگی روستایی هستند.

نتایج این پژوهش نشانگر این است که بین مؤلفه‌های زیست‌پذیری و گردشگری خانه‌های دوم رابطه معناداری وجود دارد و گسترش این گونه خانه‌ها در مناطق کوهستانی و جنگلی بیشتر از مناطق ساحلی می‌باشد و همچنین تأثیرات بخش کالبدی-فیزیکی از گردشگری خانه‌های دوم بیشتر از بخش‌های دیگر است.

نتایج این پژوهش نشانگر این است که تداوم پدیده شکل‌گیری خانه‌های دوم موجب ایجاد پیامدهای مختلفی در روستاها شده است که مهم‌ترین پیامدهای منفی آن، نابودی زمین‌های کشاورزی و افزایش قیمت زمین و ناپایداری اجتماعی-فرهنگی و مهم‌ترین پیامد مثبت آن افزایش تنوع فعالیت‌های اقتصادی به ویژه در بخش خدمات و رسیدن به یک پایداری اقتصادی می‌باشد.

نتایج این پژوهش نشانگر این است که رونق گردشگری خانه‌های دوم با تغییرات

future: The case of Greece
گردشگری خانه دوم در زمان کنونی و آینده:
مورد یونان

Second homes and urban landscape patterns in Mediterranean coastal tourism destinations
خانه‌های دوم و الگوهای چشم انداز شهری در مقاصد گردشگری ساحلی مدیترانه

روویرا سوتو و آنتون کلاوه
(۲۰۱۷)

and their Second home owners, locals development perspectives on rural
صاحبان خانه دوم، مردم محلی و دیدگاه‌های آنها در مورد توسعه روستایی

فارستاد و فردریک رای^۲ (۲۰۱۳)

Protecting the idyll but not the amenity environment: Second homes, exclusion in migration and rural Washington State
حفاظت از ادبیات دریاچه زندگی روستایی، اما نه از محیط زیست: خانه‌های دوم، مهاجرت رفاهی و طردشدگی روستایی در ایالت واشنگتن

کندو و همکاران^۳ (۲۰۱۲)

آسیب‌شناسی خانه‌های دوم در نواحی روستایی شهرستان لاهیجان در دو دهه اخیر

مهدی‌پور و همکاران (۱۴۰۱)

ارزشیابی اثرات اجتماعی و اقتصادی شکل‌گیری خانه‌های دوم در زردجان شهرستان اصفهان

عزیزپور و رضایی (۱۴۰۱)

گونه‌شناسی، ارزیابی اثرات و پیامدهای گردشگری خانه‌های دوم (مورد مطالعه:

شربت‌ی و همکاران (۱۴۰۰)

¹. Vagena

² Rovira Soto & Anton Clavé

³ Farstad & Fredrik Rye

⁴. Kondo et al

سکونتگاه‌های روستایی غرب استان گلستان)	محیطی - کالبدی از دیدگاه مردم محلی و مدیران روستایی از رابطه مثبت و از منظر صاحبان خانه‌های دوم دارای رابطه بالعکس است. میزان اثرگذاری گردشگری خانه‌های دوم بر ابعاد محیطی- کالبدی روستاها در تیپ کوهستانی ییلاقی- جنگلی نسبت به روستاهای تیپ جلگه‌ای بیشتر است.
بررسی تأثیر رواج گردشگری خانه‌های دوم بر توسعه کالبدی سکونتگاه‌های روستایی مطالعه موردی: شهرستان کلاردشت	عنابتانی و همکاران (۱۳۹۶)
ایجاد خانه‌های دوم و تأثیر آن در پایداری، ناپایداری سکونتگاه‌های روستایی مطالعه موردی شمیران (بخش رودبار قصران)	علیپور و ظاهری (۱۳۹۶)
نتایج این پژوهش نشانگر این است که گردشگری خانه‌های دوم در منطقه شهرستان کلاردشت زمینه‌ساز توسعه کالبدی سکونتگاه‌های روستایی شده است.	
نتایج این پژوهش نشانگر این است که گسترش ویلاسازی و خانه‌های دوم در محدوده مورد بررسی در ابعاد اقتصادی و اجتماعی موجب پایداری و در بعد محیطی- کالبدی به ناپایداری انجامیده است.	

با توجه به پیشینه پژوهشی و ادبیات نظری پژوهش، خانه‌های دوم در ابعاد مختلف نقش اساسی بازی می‌کنند به‌طوری‌که عده‌ای نقش این خانه‌ها را در ناپایداری محیطی-کالبدی و عده‌ای پایداری در ابعاد اقتصادی-اجتماعی عنوان کرده‌اند که نشان از اهمیت نقش خانه‌های مذکور در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و محیطی است. درباره توسعه پایدار نیز، کامل‌ترین تعریف از آن در سال ۱۹۸۷ در "کمیسون برنتلند" (کمیسون جهانی محیط زیست و توسعه)² و در قالب گزارش "آینده مشترک ما"³ ارائه شده که عبارت است از: «توسعه‌ای با توان پاسخ‌دهی به نیازهای کنونی و به خطر نیانداختن توانایی‌های نسل‌های آینده برای تأمین نیازها و خواسته‌های خود».

عطف به رویکرد تحقیق، در شرح مفهوم آینده‌پژوهی، می‌توان گفت که امروزه این کلیدواژه به منزله رشته علمی جدید در مجامع پژوهشی و سیاست‌گذاری مطرح است و اندیشکده‌ها و موسسه‌های مختلفی در سراسر جهان، با محوریت آن راه‌اندازی شده است. آینده‌پژوهی، برای آمادگی در رویارویی با مسائل و بحران‌ها، به عدم قطعیت‌ها می‌پردازد و این مهم را با شناسایی و پایش نیروهای پیشران و عوامل کلیدی انجام می‌دهد و به کمک ابزارهای نرم‌افزاری موجود در بررسی متقابل شاخص‌ها و متغیرهای اثرگذار و اثرپذیر، به پژوهشگران این امکان را می‌دهد تا سناریوهایی را براساس آینده‌های ممکن، باورپذیر، محتمل و مطلوب⁴ و با توجه به آینده‌های بدیل⁵ تدوین کنند. بنابراین بر اساس مسئله تحقیق، پرسش‌های زیر مطرح می‌شود:

≠ خانه‌های دوم، چه تأثیری بر توسعه پایدار کلاردشت دارند؟

≠ عوامل کلیدی موثر بر توسعه آتی قلمرو مکانی تحقیق و سناریوهای مربوط، کدامند؟

روش‌شناسی

شناسایی مهم‌ترین عوامل ناشی از ساخت خانه‌های دوم بر آینده توسعه پایدار کلاردشت، هدف اصلی پژوهش است و در نتیجه، الگوی حاکم بر آن، به لحاظ هدف، شناختی؛ از نظر روش، میدانی و اسنادی - تحلیلی؛ از نظر زمانی، مقطعی؛ و به لحاظ نوع داده، کمی - کیفی است. در گام نخست، شماری از عوامل مربوط در قالب چهار معیار و به منزله

1. Brandtland

2. World Commission on Environment and Development

3. Out Common Future

4. Possible, Plausible, Probable and Preferable futures

5. Alternative futures

شاخص‌های پژوهش با استناد به منابع مختلف، گردآوری و با شیوه دلفی، از سوی متخصصان امر به تعداد ۱۶ نفر، فهرست‌بندی گردید.

جدول ۳. معیارها و شاخص‌های خانه‌های دوم و اثرگذار بر توسعه پایدار کلاردشت

نماد	شاخص	معیار
E ₁	بازار زمین و املاک	اقتصادی (E)
E ₂	اشتغال	
E ₃	درآمد	
E ₄	ظرفیت تولید	
E ₅	تخصیصی شدن فعالیت‌ها	
E ₆	هزینه‌های زندگی	
E ₇	سرمایه‌گذاری	
E ₈	تسهیلات مالی و اعتباری	
SC ₁	مهاجرت	اجتماعی - فرهنگی (SC)
SC ₂	ساختار فرهنگی	
SC ₃	قطبی شدن جمعیت	
SC ₄	نظام سنت‌ها و ارزش‌ها	
SC ₅	امنیت	
SC ₆	سبک زندگی	
SC ₇	همبستگی	
SC ₈	تنوع جمعیتی - قومیتی	
PE ₁	شبکه حمل‌ونقل	کالبدی - محیطی (PE)
PE ₂	شبکه ارتباطات	
PE ₃	ساختار معماری	
PE ₄	فرم و کارکرد	
PE ₅	باززنده‌سازی و نوسازی	
PE ₆	امکانات تفریحی	
PE ₇	امکانات بهداشتی و درمانی	
PE ₈	تغییرات کاربری	
PE ₉	تغییر منظر و چشم‌انداز	
PE ₁₀	دفع پسماندها	
PE ₁₁	فرسایش خاک	
PE ₁₂	آلودگی هوایی و صوتی	
MI ₁	حکمروایی	مدیریتی - نهادی (MI)
MI ₂	الگوهای مدیریتی جدید	
MI ₃	مشارکت محلی	
MI ₄	طرح‌های نوین توسعه	
MI ₅	نظارت مستمر	
MI ₆	برنامه‌ریزی آمایش	
MI ₇	سیاست‌های دولت	

(مطالعات اسنادی نگارندگان، ۱۴۰۲)

تحلیل شاخص‌های مذکور بر اساس پرسشنامه کارشناسی، صورت گرفته است. ابتدا، با ماتریس تأثیرات متقابل و بکارگیری نرم‌افزار MicMac، سطح اثرگذاری شاخص‌ها بر یکدیگر با میانگین آرای کارشناسان متخصص به دست

آمده و ارزیابی شده است. در شیوه اثرات متقابل، از پاسخگویان خواسته می‌شود تا سطح اثرگذاری شاخص‌ها بر یکدیگر را با امتیاز میان ارقام صفر تا سه، مشخص کنند. سپس، با پرسش‌نامه دوم (گروه دوم کارشناسان متخصص که با روش گلوله برفی برگزیده شدند)، عوامل کلیدی در تأثیر خانه‌های دوم کلاردشت بر توسعه پایدار، سناریونویسی در نرم‌افزار سناریوویزاد صورت پذیرفت. روایی پرسشنامه با استفاده از ارزشیابی توسط اساتید دانشگاه، اصلاح و تأیید شده و پایایی آن نیز براساس شاخص‌ها و با سه مرحله چرخش داده‌ها، از مطلوبیت تام برخوردار است. پرسشنامه دوم نیز با خردجمعی و مشورت از کارشناسان، تهیه شده است.

جدول ۴. پایایی پرسشنامه ماتریس اثرات متقابل

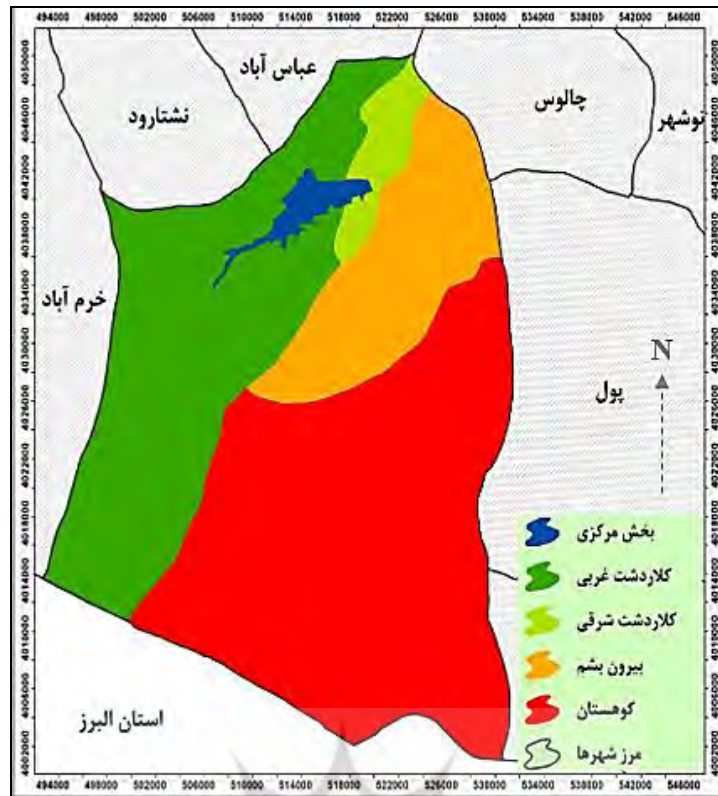
شرح	مقدار (درصد)
ابعاد ماتریس	۳۱
تعداد تکرار	۳
اثرگذاری چرخش یکم	۹۸
اثرپذیری چرخش یکم	۹۶
اثرگذاری چرخش دوم	۹۹
اثرپذیری چرخش دوم	۹۷
اثرگذاری چرخش سوم	۱۰۰
اثرپذیری چرخش سوم	۱۰۰

قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهرستان کلاردشت، با مساحت ۱۵۰۹ کیلومترمربع، در غرب استان مازندران و در ۳۶ درجه و ۲۶ دقیقه تا ۳۶ درجه و ۳۲ دقیقه عرض شمالی و ۵۱ درجه و ۸ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۲۰ دقیقه، طول شرقی قرار گرفته است. شهر کلاردشت، مرکز شهرستان در جنوب غرب دشت کلاردشت قرار گرفته و مساحت تقریبی آن، ۱۵۰۶ هکتار است. ارتفاع شهر از ۱۱۰۰ متر در شرق و شمال شرق تا ۱۳۶۹۰ متر در جنوب غربی آن، متغیر است (سامری، ۱۳۹۷: ۸۳ - به نقل از مهندسین مشاور کریاس بنا، ۱۳۸۸).

جمعیت این شهرستان طبق سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ برابر با ۲۳۴۶۸ نفر بوده که متشکل از ۸۰۶۷ خانوار است و تعداد جمعیت شهر کلاردشت نیز در همان سال، ۱۱۴۲۰ نفر اعلام شده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵).

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



شکل ۱. نقشه تقسیمات سیاسی شهرستان کلاردشت

یافته‌ها و بحث

در تحقیق حاضر، دیدگاه کارشناسان متخصص با ابزار پرسشنامه و برای شناسایی و بررسی عوامل کلیدی مورد بررسی قرار گرفته است. گروه متخصصان، شامل ۲۴ نفر از کارشناسان اداری، اساتید دانشگاهی و پژوهشگران مستقل است. پس از تکمیل پرسشنامه (ماتریس اثرات متقابل) و ورود داده‌ها به MicMac، عوامل کلیدی ناشی از تأثیر خانه‌های دوم بر توسعه پایدار کلاردشت، شناسایی می‌شود. نرم‌افزار MicMac، اثرپذیری و اثرگذاری شاخص‌ها را به حالتی مفهومی و گرافیکی، نشان می‌دهد. نظرها و آرای کارشناسان در قالب ۴ معیار اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی - محیطی و مدیریتی - نهادی و ۳۵ شاخص استخراج شده و عوامل اصلی یا کلیدی با استفاده از شیوه تحلیل اثرات متقابل که به منزله مدل سیستمی در ادبیات آینده‌پژوهی مطرح است، استخراج می‌گردد. در تحلیل اثرات متقابل، دو حالت اثرپذیر و اثرگذار وجود دارد که براساس شیوه مربوط، شاخص‌های سطرها، به‌عنوان اثرگذار و شاخص‌های ستون‌ها، به‌عنوان اثرپذیر در نظر گرفته می‌شوند. نمودار خروجی MicMac، شامل محورهای اثرپذیر و اثرگذار بوده و در پنج ناحیه، تشکیل می‌شود. اثرگذارترین شاخص‌ها (بیشترین اثرگذاری به طور مستقیم)، عبارتند از:

بازار زمین و املاک - هزینه‌های زندگی - سرمایه‌گذاری - تسهیلات مالی و اعتباری - مهاجرت - قطبی شدن جمعیت - امنیت - تنوع جمعیتی - قومیتی - فرم و کارکرد - باززنده‌سازی و نوسازی - امکانات بهداشتی و درمانی - تغییرات کاربری - تغییر منظر و چشم‌انداز - فرسایش خاک - حکمروایی - نظارت مستمر و سیاست‌های دولت.

همچنین شاخص‌های زیر، بیشترین امتیاز را از نظر اثرگذاری غیرمستقیم کسب کردند:

بازار زمین و املاک - اشتغال - سرمایه‌گذاری - تسهیلات مالی و اعتباری - مهاجرت - قطبی شدن جمعیت - امنیت - تنوع جمعیتی - قومیتی - ساختار معماری - فرم و کارکرد - باززنده‌سازی و نوسازی - امکانات بهداشتی و درمانی - تغییرات کاربری - تغییر منظر و چشم‌انداز - فرسایش خاک - حکمروایی - مشارکت محلی - نظارت مستمر و سیاست‌های دولت.

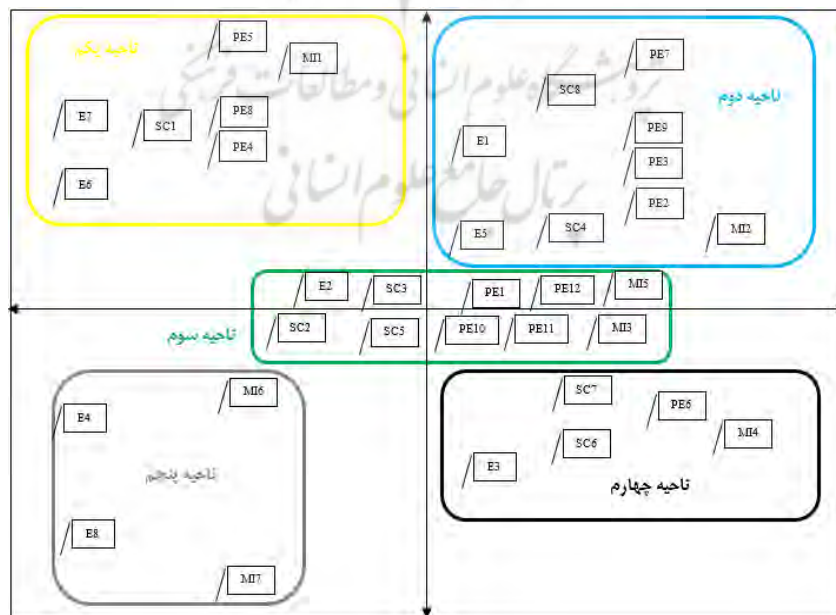
جدول ۵. تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم شاخص‌ها نسبت به یکدیگر

معیار	شاخص	نماد	تأثیر مستقیم شاخص‌ها (MDI)		تأثیر غیرمستقیم شاخص‌ها (MII)	
			میزان اثرگذاری	میزان اثرپذیری	میزان اثرگذاری	میزان اثرپذیری
اقتصادی (E)	بازار زمین و املاک	E ₁	۱۰۸	۱۰۰	۱۰۷۳۷۲۵	۱۰۰۳۶۸۱
	اشتغال	E ₂	۹۷	۱۰۵	۱۰۰۳۵۶۵	۱۰۷۶۲۸۳
	درآمد	E ₃	۹۶	۱۰۰	۹۸۸۲۳۴	۹۴۱۷۴۷
	ظرفیت تولید	E ₄	۹۱	۹۵	۹۳۸۰۹۶	۸۹۴۰۳۷
	تخصیصی شدن فعالیت‌ها	E ₅	۸۸	۹۵	۸۹۷۲۴۷	۸۱۴۵۴۳
	هزینه‌های زندگی	E ₆	۱۰۰	۹۶	۱۰۱۱۰۷۸	۱۰۵۳۸۲۵
	سرمایه‌گذاری	E ₇	۱۱۲	۱۰۷	۱۱۲۲۰۸۲	۱۰۷۳۹۱۳
	تسهیلات مالی و اعتباری	E ₈	۱۲۰	۱۰۹	۱۱۸۱۳۹۰	۱۰۷۱۰۴۲
	مهاجرت	SC ₁	۱۰۹	۱۰۱	۱۰۷۴۳۲۸	۱۰۰۹۳۴۵
	ساختار فرهنگی	SC ₂	۹۷	۱۰۲	۹۹۳۷۷۳	۸۴۱۸۰۸
اجتماعی - فرهنگی (SC)	قطبی شدن جمعیت	SC ₃	۱۰۹	۱۰۰	۱۰۷۲۸۸۰	۹۹۱۹۹۳
	نظام سنت‌ها و ارزش‌ها	SC ₄	۹۲	۹۹	۹۵۶۵۴۱	۸۷۹۸۳۰
	امنیت	SC ₅	۱۱۱	۱۰۲	۱۰۹۸۸۳۳	۱۰۱۴۴۹۹
	سبک زندگی	SC ₆	۹۳	۹۴	۹۶۴۳۴۱	۹۵۱۱۳۶
	همبستگی	SC ₇	۸۶	۱۰۰	۸۹۷۳۱۸	۷۵۷۵۵۱
	تنوع جمعیتی - قومیتی	SC ₈	۱۱۶	۱۰۵	۱۱۵۷۴۲۷	۱۰۴۸۳۵۸
	شبکه حمل‌ونقل	PE ₁	۹۱	۱۰۲	۹۴۸۳۶۹	۸۳۲۵۳۶
	شبکه ارتباطات	PE ₂	۹۷	۱۰۴	۹۸۳۵۱۱	۹۱۸۹۲۴
کالبدی - محیطی (PE)	ساختار معماری	PE ₃	۱۰۳	۱۰۵	۱۰۳۰۴۵۱	۱۰۵۲۶۵۱
	فرم و کارکرد	PE ₄	۱۰۸	۱۰۲	۱۰۷۳۷۲۵	۱۰۲۶۳۸۴
	باززنده‌سازی و نوسازی	PE ₅	۱۲۲	۱۰۵	۱۱۹۸۸۳۳	۱۰۲۴۴۹۹
	امکانات تفریحی	PE ₆	۸۷	۹۹	۹۰۵۷۱۴	۷۸۶۷۳۸
	امکانات بهداشتی و درمانی	PE ₇	۱۱۸	۱۰۶	۱۱۷۳۸۴۱	۱۰۵۲۵۹۴
	تغییرات کاربری	PE ₈	۱۱۰	۱۰۰	۱۰۸۹۲۷۱	۹۹۲۸۳۰
	تغییر منظر و چشم‌انداز	PE ₉	۱۰۷	۱۰۲	۱۰۷۸۳۰۵	۱۰۳۶۱۴۹
	دفع پسماندها	PE ₁₀	۹۰	۱۰۰	۹۲۵۲۸۸	۸۲۳۲۹۳
	فرسایش خاک	PE ₁₁	۱۰۷	۱۰۲	۱۰۶۵۸۲۲	۱۰۱۳۳۹۶
	آلودگی هوایی و صوتی	PE ₁₂	۹۰	۹۸	۹۱۲۰۱۷	۸۳۶۸۲۸
	حکمروایی	MI ₁	۱۱۹	۱۰۶	۱۱۸۳۶۸۶	۱۰۵۷۹۷۴
	الگوهای مدیریتی جدید	MI ₂	۹۴	۱۰۱	۹۶۷۲۵۵	۸۹۳۹۱۵
	مشارکت محلی	MI ₃	۹۳	۹۹	۱۰۰۵۹۱۸	۱۰۶۸۸۹۷

۸۴۳۷۹۲	۹۳۸۴۱۹	۹۹	۹۰	MI ₄	طرح‌های نوین توسعه
۱۰۵۵۵۲۱	۱۲۰۰۱۴۴	۱۰۴	۱۲۰	MI ₅	نظارت مستمر
۷۴۱۱۴۹	۸۶۲۰۳۱	۹۶	۸۴	MI ₆	برنامه‌ریزی آمایش
۱۰۸۱۶۵۰	۱۱۹۹۴۵۰	۱۱۱	۱۲۲	MI ₇	سیاست‌های دولت

(نگارندگان، ۱۴۰۲)

همانطور که گفته شد، نمودار خروجی نرم‌افزار MicMac در نمایش شاخص‌های اثرگذار و اثرپذیر، شامل دو محور و پنج ناحیه است. "ناحیه شمال غرب یا ناحیه یکم"، معرف شاخص‌های اثرگذار یا عوامل کلیدی است که در آینده توسعه پایدار کلاردشت بر اثر گسترش خانه‌های دوم، اهمیت دارند. عوامل کلیدی، بیشترین و شدیدترین اثرگذاری را دارند و شاخص‌های تعیین‌کننده هستند که براساس خروجی نرم‌افزار، عبارتند از: "هزینه‌های زندگی - سرمایه‌گذاری - مهاجرت - فرم و کارکرد - بازنده‌سازی و نوسازی - تغییرات کاربری - حکمروایی". "ناحیه شمال شرق یا ناحیه دوم"، معرف شاخص‌های دوجویی به دلیل اثرگذاری و اثرپذیری بالا هستند و تغییر آنها، به معنای تغییر و تحول در شاخص‌ها و عوامل دیگر است. شاخص‌های مربوط عبارتند از: "بازار زمین و املاک - تخصیصی شدن فعالیت‌ها - نظام سنت‌ها و ارزش‌ها - تنوع جمعیتی - قومیتی - شبکه ارتباطات - ساختار معماری - امکانات بهداشتی و درمانی - تغییر منظر و چشم‌انداز - الگوهای مدیریتی جدید". "ناحیه مرکز یا ناحیه سوم"، معرف شاخص‌های کنترل‌کننده به دلیل موقعیت آنها در نقطه میانی نمودار است. این گروه از شاخص‌ها، تنظیم‌گر هستند، ویژگی‌های اثرگذاری و تعیین‌کنندگی دارند، نقش اهرم ثانویه را ایفا می‌کنند و می‌توانند به شاخص‌ها و عوامل هدف و ریسک نیز ارتقا یابند، از این رو، ممکن است در آینده بر اثر نیروهای پیشران آتی، به ناحیه‌های دیگر نمودار، انتقال داده شوند. شاخص‌های این بخش عبارتند از: "اشتغال - ساختار فرهنگی - قطبی‌شدن جمعیت - امنیت - شبکه حمل‌ونقل - دفع پسماند - فرسایش خاک - آلودگی هوایی و صوتی - مشارکت محلی و نظارت مستمر". "ناحیه جنوب شرق یا ناحیه چهارم"، معرف شاخص‌های تأثیرپذیر یا عوامل نتیجه است. این گروه از شاخص‌ها، پایین‌ترین اثرگذاری را در مدل سیستمی دارند. شاخص‌های مربوط عبارتند از: "درآمد - سبک زندگی - همبستگی - امکانات تفریحی و طرح‌های نوین توسعه". "ناحیه جنوب غرب یا ناحیه پنجم"، معرف شاخص‌های مستقل است که اثرگذار یا اثرپذیر نیستند و عبارتند از: "ظرفیت تولید - تسهیلات مالی و اعتباری - برنامه‌ریزی آمایش و سیاست‌های دولت".



شکل ۲. نمودار پراکنش شاخص‌ها در محور اثرگذاری-اثرپذیری بر مبنای تأثیرهای مستقیم (نگارندگان، ۱۴۰۲)

نتایج برگرفته از شکل ۲ نشان می‌دهد که عوامل کلیدی به تعداد هفت مورد در ناحیه یکم قرار دارند و طبق جدول (۲) عبارتند از هزینه‌های زندگی (E6)، سرمایه‌گذاری (E7)، مهاجرت (SC1)، فرم و کارکرد (PE4)، باززنده‌سازی و نوسازی (PE5)، تغییرات کاربری (PE8) و حکمروایی (MI1).

جدول ۶. عوامل کلیدی اثرات خانه‌های دوم بر توسعه پایدار کلاردشت

ردیف	معیار	عامل	نماد
۱	اقتصادی	هزینه‌های زندگی	E6
		سرمایه‌گذاری	E7
۲	اجتماعی - فرهنگی	مهاجرت	SC1
		فرم و کارکرد	PE4
۳	کالبدی - محیطی	باززنده‌سازی و نوسازی	PE5
		تغییرات کاربری	PE8
۴	مدیریتی - نهادی	حکمروایی	MI1

(نگارنگان، ۱۴۰۲)

گام بعدی پس از استخراج عوامل کلیدی از میان ۳۵ شاخص مؤثر بر روند آینده، سناریونگاری است که لازم است وضعیت‌های محتمل تعریف شوند و این امر با نظرخواهی از متخصصان و خبرگان صورت می‌گیرد و در تحقیق حاضر نیز با همین رویه و حسب تعداد عوامل کلیدی، ۲۱ وضعیت محتمل متفاوت تدوین گردید. فصل مشترک عوامل مذکور، طیف‌های نشانگر وضعیت‌های نامطلوب تا مطلوب است که در قالب پیش‌بینی / پیش‌فرض، آینده پیش رو را بر مبنای ویژگی‌های ممکن، باورپذیر و بهینه، متبلور می‌شود. پیش‌فرض‌ها به طور معمول دارای سه حالت خوشبینانه، بینابین و بدبینانه هستند.

جدول ۷. عوامل کلیدی، وضعیت‌ها و پیش‌فرض‌های محتمل

ردیف	عامل کلیدی	نشانه	حالت	نوع پیش‌فرض	پیش‌فرض
۱	هزینه‌های زندگی	LC	خوشبینانه	LC1	کاهش و برقراری وضعیت متعادل
			بینابین	LC2	ادامه روند موجود و فقدان چشم‌انداز روشن
			بدبینانه	LC3	افزایش و شتاب گرفتن هزینه‌های زندگی
۲	سرمایه‌گذاری	I	خوشبینانه	I1	رشد سرمایه‌گذاری به ویژه در حوزه گردشگری
			بینابین	I2	عدم تغییر در وضعیت سرمایه‌گذاری
			بدبینانه	I3	کاهش سرمایه‌گذاری و خروج سرمایه
۳	مهاجرت	M	خوشبینانه	M1	پیشگیری از مهاجرت ساکنان بومی و تثبیت سکونت
			بینابین	M2	تداوم وضعیت موجود و عدم توجه به نقاط مبدأ
			بدبینانه	M3	افزایش مهاجرت‌ها
۴	فرم و کارکرد	F-F	خوشبینانه	F-F1	پویایی و استقرار سیستم‌های نوین
			بینابین	F-F2	عدم تغییر محسوس و نبود برنامه
			بدبینانه	F-F3	مسیر رو به زوال و حالت ایستایی
۵	باززنده‌سازی و نوسازی	R-N	خوشبینانه	R-N1	تجدیدحیات و نوسازی بافت‌های سکونتی با فناوری و مصالح جدید
			بینابین	R-N2	تداوم مسیر کند و آهسته در طرح‌های

نوسازی					
گسترده‌ی فرسودگی بافت‌ها و عدم تطبیق با تحولات جدید	R-N ₃	بدبینانه			
ایجاد کاربری‌های جدید و سازگاری با محیط سکونت و طبیعی	LUC ₁	خوشبینانه			
تداوم وضعیت موجود و نبود طرح هدفمند گسترش ناسازگاری کاربری‌ها	LUC ₂	بینابین	LUC	تغییرات کاربری	۶
بالندگی در سیستم حکومت شهری با استفاده از تمام ظرفیت‌ها	G ₁	خوشبینانه			
تداوم نگرش‌های جناحی	G ₂	بینابین	G	حکمرانی	۷
شدت یافتن رویکردهای سوگیرانه، خودمحوری و عدم بسترسازی برای مشارکت	G ₃	بدبینانه			

از کارشناسان خواسته شد که ماتریس آماده شده متقاطع حالت‌ها و وضعیت‌های محتمل اثرگذاری خانه‌ها دوم بر توسعه پایدار کلاردشت را نیز مورد ملاحظه قرار داده و با در نظر گرفتن پرسش‌های زیر، به تکمیل آن اقدام کنند. باید توجه داشت که طیف کمی پاسخگویی در این مرحله، از ۳ تا ۳- است:

تأثیر سناریو/سناریوها در صورت وقوع، بر بقیه آنها از نظر تداوم و پویایی چیست؟
آیا سناریو/سناریوهای در حال وقوع، ویژگی و نقش بازدارنده دارند یا تقویت‌کننده هستند؟

جدول ۸. طیف کمی پاسخگویی در ماتریس متقاطع حالت‌های اثرگذار

وضعیت	تأثیر تقویت‌کننده	تأثیر تقویت‌کننده	تأثیر بدون تأثیر	تأثیر بازدارنده	تأثیر بازدارنده	تأثیر شدید
مقدار کمی	۳	۲	۱	۰	-۱	-۲
	شدید	بینابین	ناچیز		ناچیز	شدید

داده‌های گردآوری شده این مرحله، در نرم‌افزار ScenarioWizard وارد شد و براساس ۲۱ حالت محتمل، سناریوهای ترکیبی به تعداد ۲۱۸۷ که شامل وضعیت‌های احتمالی در اثرگذاری آتی خانه‌های دوم بر توسعه پایدار کلاردشت هستند، استخراج می‌شود. الگوریتم و منطق حاکم برای استخراج سناریو در این نرم‌افزار، بر مبنای روابط مثبت و منفی میان عوامل اثرگذار و اثرپذیر در ماتریس تأثیرهای متقاطع و با توجه به امتیازدهی خبرگان است و سناریوهای مربوط، در ردیف به طور کامل سازگار (مطلوب) و به طور کامل ناسازگار (بحرانی) قرار می‌گیرند. سناریوهای مذکور شامل ویژگی‌های با احتمال وقوع زیاد، احتمال وقوع کم و عدم وقوع هستند که خروجی نرم‌افزار به ترتیب ۶، ۱۶۱۳ و ۵۶۸ سناریو در تحقیق حاضر بوده است ۶ سناریوی نهایی نیز برحسب امتیاز کارشناسان، دارای سه ویژگی سازگاری بالا^۱ با نماد C_H، سازگاری پایین^۲ با نماد C_L و ناسازگاری^۳ با نماد I_C هستند که نتایج در جدول‌های (۹ و ۱۰) ارائه شده است.

^۱. High Compatibility

^۲. Low Compatibility

^۳. Incompatibility

جدول ۹. وضعیت عوامل کلیدی به تفکیک سناریوهای با احتمال وقوع زیاد

Key Factors	S1	S2	S3	S4	S5	S6
LC	CH	IC	CL	IC	CL	CL
I	IC	CH	CH	CL	CH	CH
M	CL	IC	CH	CL	CH	CL
F-F	IC	CL	IC	CL	CL	IC
R-N	CL	IC	CH	CL	CH	CH
LUC	CL	IC	CH	IC	IC	CL
G	IC	IC	CL	CH	CH	CL

از این میان، سناریوهای سوم و پنجم، نشانگر شرایط مطلوب، سناریوهای اول، چهارم و ششم دارای وضعیت بینابین و سناریوی دوم، گویای شرایط بحرانی هستند.

جدول ۱۰. وضعیت تبدیلی کلیدی به تفکیک سناریوهای با احتمال وقوع زیاد

عوامل کلیدی	سناریوی شماره ۱	سناریوی شماره ۲	سناریوی شماره ۳	سناریوی شماره ۴	سناریوی شماره ۵	سناریوی شماره ۶
هزینه‌های زندگی	سازگاری بالا	ناسازگاری	سازگاری پایین	ناسازگاری	سازگاری پایین	سازگاری پایین
سرمایه‌گذاری	سازگاری پایین	سازگاری بالا	سازگاری بالا	سازگاری پایین	سازگاری بالا	سازگاری بالا
مهاجرت	سازگاری پایین	ناسازگاری	سازگاری بالا	سازگاری پایین	سازگاری بالا	سازگاری پایین
فرم و کارکرد	ناسازگاری	سازگاری پایین	ناسازگاری	سازگاری پایین	سازگاری پایین	ناسازگاری
باززنده‌سازی و نوسازی	سازگاری پایین	ناسازگاری	سازگاری بالا	سازگاری پایین	سازگاری بالا	سازگاری بالا
تغییرات کاربری	سازگاری پایین	ناسازگاری	سازگاری بالا	سازگاری پایین	ناسازگاری	سازگاری پایین
حکمرانی	ناسازگاری	ناسازگاری	سازگاری پایین	سازگاری بالا	سازگاری بالا	سازگاری پایین

طبق جدول‌های (۹ و ۱۰)، سناریوی سوم و پنجم، هر کدام با ۴ وضعیت مطلوب یا سازگاری بالا و درصد مطلوبیت ۴۲/۸۷ درصد، خوشبینانه‌ترین سناریوها، سناریوهای اول، چهارم و ششم به ترتیب با ۳، ۴ و ۴ وضعیت سازگاری پایین، در حالت بینابین و سناریوی دوم با ۵ وضعیت ناسازگار نیز در بحرانی‌ترین وضعیت هستند.

جدول ۱۱. ضریب‌ها، تعداد و درصد سناریوها بر مبنای طیف‌های سازگار، بینابین و بحرانی

سناریو	مطلوب	بینابین	بحرانی	ضریب			حالت‌های سازگار		حالت‌های ناسازگار	
				۳	۱	۳	میزان امتیاز سازگار	درصد مطلوبیت	میزان ناسازگار	حداکثر درصد شرایط بحرانی
اول	۱	۴	۲	۳	۴	-۶	۳	۱۰/۷۱	-۶	-۳۵
دوم	۱	۱	۵	۳	۱	-۱۵	۳	۱۰/۷۱	-۱۵	-۳۵
سوم	۴	۲	۱	۱۲	۲	-۳	۱۲	۴۲/۸۵	-۳	-۳۵
چهارم	۱	۴	۲	۳	۴	-۹	۳	۱۰/۷۱	-۹	-۳۵
پنجم	۴	۲	۱	۱۲	۲	-۳	۱۲	۴۲/۸۵	-۳	-۳۵
ششم	۲	۴	۱	۶	۴	-۳	۶	۲۱/۴۲	-۳	-۳۵

نتیجه‌گیری

گسترش خانه‌های ویلایی موجب بروز مسائلی مانند برهم خوردن نظام فرهنگی و اجتماعی، تهدید منابع طبیعی و تغییرهای متعدد کاربری و از میان رفتن بخش‌هایی از نواحی جنگلی کلاردشت شده است. در عین حال، ناتوانی

اقتصادی و درآمدهای ناپایدار و نامتعادل در میان ساکنان، موجب شده تا مهم‌ترین رکن توسعه پایدار برای این منطقه یعنی گردشگری که در زیرمجموعه معیار اقتصادی تعریف می‌شود، مورد توجه قرار نگرفته و سرمایه‌گذاری زیرساختی لازم برای طرح‌های توریستی، در این منطقه صورت نگیرد. خانه‌های دوم کلاردشت، در حال حاضر، فقط جنبه ویلایی برای مالکان خود دارند که در روزهای معینی از سال، برای استراحت و اقامت استفاده می‌کنند و این امر، غیر از مسائل پیش‌گفته، چندان آورده‌ای برای ساکنان بومی به همراه نداشته و تنها در حد گسترش واحدهای فروشگاهی و خدماتی خرد که به نوبه خود، تجاری شدن نواحی مسکونی را به دنبال داشته، اقدام‌هایی صورت گرفته است. ضعف مدیریت شهری و نداشتن برنامه راهبردی جامع موجب شده که منظر و سیمای شهر نیز به دلیل رویکرد سودجویی و سوداگرانه محض، دچار آشفته‌گی شده و مواردی از گردشگری از جمله توریسم طبیعت، افق روشنی نداشته و طرح توجیهی برای سرمایه‌گذاری در آن، مورد توجه قرار نگرفته باشد. حاصل گسترش خانه‌های دوم در کلاردشت، گسترش فعالیت‌های شرکت‌های ویلاسازی و بورس‌بازی زمین است که در کنار سیاست‌های دولت و نوسان‌های ارزی، به افزایش حبابی قیمت مسکن دامن زده و تغییرهای کاربری بدون توجه به مصوبه‌های کمیسیون ماده ۵ نیز در برخی از نقاط کلاردشت، اتفاق افتاده است. شناسایی عوامل کلیدی برای توسعه پایدار متأثر از ساخت خانه‌های دوم، هدف اصلی تحقیق حاضر است تا بتوان راهکارهایی را برای تبدیل تهدید به فرصت ارائه نمود و کلاردشت را با در نظر گرفتن معیارهای بنیادین، به یکی از قطب‌های هدف توسعه پایدار بدل نمود. برای این منظور، پس از آرای جمعی و مشورت با کارشناسان متخصص، ۳۵ شاخص در قالب چهار معیار تعیین گردیده و پرسشنامه به شکل ماتریس متقاطع تهیه و از کارشناسان خواسته شد که برحسب اثرات متقابل شاخص‌ها، به آنها امتیاز دهند. پس از وارد کردن داده‌ها به نرم‌افزار MicMac سطح کمی اثرگذاری و اثرپذیری آنها مشخص و در حالت گرافیکی نیز میان نواحی پنج‌گانه نمودار پراکنش بر مبنای تأثیرهای مستقیم، قرار گرفتند که ناحیه ۱، به‌عنوان محل استقرار اثرگذارترین شاخص‌ها شناخته شده و به منزله عوامل کلیدی در تحقیق حاضر هستند که عبارتند از هزینه‌های زندگی، سرمایه‌گذاری، مهاجرت، فرم و کارکرد، باززنده‌سازی و نوسازی، تغییرات کاربری و حکمروایی.

افزایش شدید هزینه‌های زندگی در سال‌های اخیر و تنش‌ها و درگیری‌های معیشت‌محور، براساس این تحقیق، نخستین چالش در توسعه پایدار کلاردشت بر اثر خانه‌های دوم است. به این معنا که گسترش ویلاسازی در کلاردشت و افزایش قیمت‌ها در حوزه زمین و مسکن، به بخش‌های دیگر نیز تسری یافته و همراه با ناتوانی دولت در حل بحران اقتصادی، مخارج گزاف و سنگینی بر خانواده‌ها تحمیل نموده است. درباره سرمایه‌گذاری، همانطور که اشاره شد فقدان برنامه جامع برای توسعه شهری به ویژه در مورد گردشگری که به دلیل ویژگی‌های جغرافیایی منطقه، از توان بالقوه مناسب و بالایی برخوردار است، بستر کاربردی لازم را ندارد. بالا رفتن هزینه‌ها و کاهش درآمد و عدم سرمایه‌گذاری و تولید اقتصادی، مدت‌هاست که موجب مهاجرت ساکنان بومی و اغلب با انگیزه‌های شغلی شده و افراد زیادی از منطقه به ویژه در گروه‌های سنی جوان و بالاتر، رهسپار شهرهای بزرگ اطراف و پایتخت می‌شوند. کلاردشت، بر اثر مدیریت نادرست، اثرپذیری از سیاست‌های ناکارآمد دولت و بحران‌های موجود و آشفته‌گی ناشی از گسترش ویلاها و خانه‌های دوم، چشم‌انداز و سیمای متعادل و بهینه را از دست داده و حسی آمیخته با پژمردگی و نابهنجاری محیط را به رغم آب‌وهوای مساعد و مطلوب، بر ناظر منعکس می‌کند. از نظر کالبدی، یکی از مهم‌ترین بایسته‌ها و ملاحظه‌ها برای توسعه پایدار، زیباسازی است که در نمای کلی با مفاهیم باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی، بازآفرینی و مانند آن تعریف می‌شود. یکنواختی محیط کلاردشت ناشی از فرم و کارکرد غیرپویا، موضوع تجدیدحیات کارکردی - ساختاری را از برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری در عمل به حاشیه رانده است. تغییرات کاربری نیز که بیشتر با دست‌یازی به زمین‌های طبیعی، زراعی و جنگلی همراه بوده و به کارکردهای سکونتی و مسکونی تبدیل گردیده، آمیخته عدم سازگاری و عدم مطلوبیت را به وجود آورده است و حکمروایی که مدیریت بسیار ضعیف و ناهماهنگ را در کلاردشت بازتاب می‌دهد و نگاه فیزیکی صرف و عدم توسعه‌مداری را تداعی می‌کند. وجود مسائل و چالش‌های برگرفته از عوامل

کلیدی مذکور، دورنمای روشنی را برای توسعه پایدار متبادر نمی‌کند و ضروری است که اصلاحات مدیریتی اساسی و برنامه‌ریزی جامع و هدفمند برای رفع عوامل بازدارنده بر اساس توان‌های واقعی کلادشت، صورت بگیرد.

پس از تعیین عوامل کلیدی، ماتریس متقاطع با ویژگی‌های سه‌گانه خوشبینانه، بینابین و بدبینانه و با طیف امتیاز ۳ تا ۳- تهیه و در اختیار خبرگان قرار گرفت و سپس داده‌های مورد نظر وارد نرم‌افزار ScenarioWizard شده و براساس خروجی نرم‌افزار از میان ۶ سناریو با احتمال وقوع بسیار زیاد، ۲ سناریو (سوم و پنجم) با درصدهای ۴۲/۸۵ در وضعیت مطلوب، ۳ سناریو (اول، چهارم و ششم) با درصدهای ۱۰/۷۱ و ۲۱/۴۲ در حالت بینابین قرار دارند و سناریوی دوم نیز با درصد ۴۲/۸۵ در بحرانی‌ترین وضعیت است. دو سناریوی نهایی مطلوب، دارای چهار وضعیت با سازگاری بالا، دو وضعیت با سازگاری پایین و یک وضعیت ناسازگاری هستند. دو سناریوی نهایی (سوم و پنجم) به منزله سناریوهای مطلوب تحقیق حاضر برگزیده شده که در بخش نهایی، به گروه سناریوی الف و ب تقسیم می‌شوند.

سناریوی الف: توسعه پایدار در شهرستان کلادشت براساس شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوم و عطف به مسائل موجود و چالش‌های پیش رو، تابع چند گام براساس سازگاری‌های بالا و بهینه است. در گام نخست برای نیل به هدف، سرمایه‌گذاری مورد نیاز است که کاربست لازم برای آن، مستلزم تهیه برنامه‌ریزی راهبردی و اغلب با محوریت گردشگری برای شهرستان است تا حالت گردش خانوادگی برآمده از مالکیت خانه‌های دوم را به قطب توریستی در مقیاس منطقه‌ای بدل نماید. عامل دوم سازگاری، یعنی مهاجرت در این سناریو، تابعی از پیاده‌سازی برنامه‌های سرمایه‌گذاری و در نتیجه رشد تولید و درآمد با اولویت دادن به بهره‌مندی ساکنان بومی در فعالیت‌ها و مشاغل مرتبط است تا بدین‌سان از سطح مهاجرت قابل توجه شهرستان، حداقل مهاجرت‌ها با انگیزه‌های شغلی، کاسته شود. عامل سوم در سازگاری بالا برای سناریوی الف، زنجیره سوم از وابستگی و تابعیت به دو عامل پیشین است. چرا که همراه با اجرای صحیح برنامه‌های سرمایه‌گذاری و کنترل مهاجرت بی‌رویه، اقبال برای اقامت و سکونت در منطقه بیشتر شده و این امر، موجب می‌شود تا طرح‌هایی برای تجدیدحیات و نوسازی نواحی مسکونی، و متناسب با ویژگی‌های معماری و آب‌وهوایی آماده شده و در نتیجه مسیر شفافی در رهاسازی سیمای شهرستان از یکنواختی و بدریختی، به وجود بیاید. عامل چهارم سازگاری بالا، حکمروایی است. سرمایه‌گذاری مناسب، کنترل مهاجرت، نوسازی کالبد شهر، همگی ایجاب می‌کند که مجموعه مدیریت شهری با تجدیدنظر در نگرش‌ها و اهداف، به دنبال حکمروایی خوب و متناسب برای اداره هر چه بهتر شهرستان باشد.

سناریوی ب: سه عامل کلیدی با سازگاری بالا، یعنی سرمایه‌گذاری، مهاجرت، باززنده سازی و نوسازی، برای دومین سناریوی تحقیق نیز صدق می‌کند و تنها مورد متفاوت، عامل چهارم است که برای این بخش، تغییرات کاربری مورد نظر است. با ورود شهرستان به آینده‌ای که ماهیت و آن را توسعه پایدار و پویایی در ارکان اجتماعی، اقتصادی، کالبدی - محیطی و مدیریتی شکل می‌دهد، ضروری است که مقررات سخت‌گیرانه برای کنترل کاربری نیز اعمال شود چرا که با تزریق سرمایه، کنترل مهاجرت و تأکید بر بومی محوری از یک سو و خروج محیط از فاز زوال و پژمردگی از سوی دیگر که بر اثر بازآفرینی، تجدیدحیات، بهسازی و نوسازی اتفاق می‌افتد، تغییرات کاربری بیشتر با انگیزه ساخت‌وساز ویلایی نیز در عمل بی‌معناست و به این ترتیب، می‌توان گفت برنامه‌ریزی کاربری نیز در راستای توسعه پایدار شهرستان تهیه و تنظیم خواهد شد.

در پایان، چند پیشنهاد و راهکار براساس اثرات خانه‌های دوم بر توسعه پایدار شهرستان کلادشت (با تأکید بر نواحی روستایی آن) ارائه می‌شود:

- ≠ تعیین استانداردهای ویژه برای کنترل بهینه در ساخت ویلاها که شامل معماری بومی و رعایت خط آسمان نیز می‌شود و زیبایی منظر و سیما را حفظ می‌کند؛
- ≠ افزایش نظارت‌های فنی به ویژه درباره تغییرات کاربری کشاورزی و منابع طبیعی؛
- ≠ توجه به کارآفرینی و ایجاد اشتغال به خصوص در حوزه‌های گردشگری و در راستای پیشگیری از مهاجرت‌های کاری - شغلی؛
- ≠ تهیه طرح راهبردی - عملیاتی برای منطقه هدف و تعیین افق چشم‌انداز توسعه آن؛ و

≠ اعمال محدودیت‌های قانونی برای مهار سوداگری و افزایش قیمت زمین.

منابع

- ابراهیمیان، مهرداد؛ حاتمی خانقاهی، توحید و جهان‌زمین، یوسف. (۱۳۹۹). تحلیل تطبیقی عوامل مؤثر بر کالبد خانه‌های دوم گردشگری از منظر جامعه محلی و گردشگران، مسکن و محیط روستا، ۳۹ (۱۶۹)، ۳-۱۶.
- انزایی، الهه؛ فیروزنیا، قدیر و رکن‌الدین افتخاری، عبدالرضا. (۱۳۹۶). اصول الگوی برنامه‌ریزی توسعه خانه‌های دوم. برنامه‌ریزی و آمایش فضا، ۲۱ (۱)، ۷۲-۳۷.
- جوان، فرهاد و برزگر، صادق (۱۴۰۳)، تبیین پیشران‌های کلیدی مؤثر بر تحقق‌پذیری گردشگری جامعه‌محور در توسعه روستاهای پیراشهری کلانشهر رشت، توسعه فضاهای پیراشهری، ۶ (۴)، ۳۷-۵۴.
- جوان، فرهاد، حسنوند، علی و عارف‌نژاد، محسن (۱۴۰۳)، شناسایی تأثیرگذارترین و تأثیرپذیرترین عوامل توسعه گردشگری روستایی در راستای اقتصاد پایدار، پژوهش‌های جغرافیای اقتصادی، ۵ (۱۵)، ۸۴-۹۸.
- خشنود، غف؛ مهدوی حاجیلویی، مسعود و قادری، اسماعیل. (۱۳۹۶). تأثیر گردشگری خانه‌های دوم بر اقتصاد روستایی دهستان ابرشیوه در شهرستان دماوند. اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۶ (۲۲)، ۱۶-۱.
- سامری، پدram. (۱۳۹۷). برنامه‌ریزی استراتژیک جهت توانمندسازی درآمد پایدار در شهرهای گردش‌پذیر با بهره‌گیری از مدل Meta SWOT نمونه مورد مطالعه: شهر کلاردشت، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته مدیریت شهری، موسسه آموزش عالی کمال‌الملک
- شربت، اکبر؛ نظری، عبدالحمید؛ طالشی، مصطفی و موسی کاظمی، سیدمهدی. (۱۴۰۰). گونه‌شناسی، ارزیابی اثرات و پیامدهای گردشگری خانه‌های دوم (مورد مطالعه: سکونتگاه‌های غرب استان گلستان). مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی، ۲ (۳)، ۱-۲۲.
- شریفی‌نیا، زهرا و استعلاجی، علیرضا. (۱۳۹۷). بررسی پیامدهای اجتماعی توسعه گردشگری خانه‌های دوم (مطالعه موردی: روستای زیارت). مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱ (۱۳)، ۸۴-۶۹.
- عزیزپور، فرهاد و رضایی، اعظم. (۱۴۰۱). ارزشیابی اثرات اجتماعی و اقتصادی شکل‌گیری خانه‌های دوم در زردنجان شهرستان اصفهان. علوم جغرافیایی (جغرافیای کاربردی)، ۱۸ (۴۰)، ۹۰-۱۰۵.
- علیپور، حسین؛ براری، معصومه و سبحانی، نوبخت. (۱۳۹۸). بازتاب گسترش خانه‌های دوم در فضاهای پیراشهری استان مازندران. توسعه فضاهای پیراشهری، ۱ (۲)، ۴۷-۵۸.
- علیپور، خالد و ظاهری، محمد. (۱۳۹۶). ایجاد خانه‌های دوم و تأثیر آن در پایداری، ناپایداری سکونتگاه‌های روستایی مطالعه موردی شمیران (بخش رودبار قصران). جغرافیای سرزمین، ۱۴ (۵۵)، ۱-۱۶.
- عنابستانی، علی اکبر؛ جوانشیری، مهدی و کاویانی، سمیرا. (۱۳۹۶). بررسی تأثیر رواج گردشگری خانه‌های دوم بر توسعه کالبدی سکونتگاه‌های روستایی مطالعه موردی: شهرستان کلاردشت. برنامه‌ریزی فضایی، ۷ (۳)، ۱-۲۴.
- متولی طاهر، نرگس؛ صحنه، بهمن و نجفی کانی، علی اکبر. (۱۳۹۷). تحلیلی بر عملکرد خانه‌های دوم در توسعه پایدار روستاهای کوهستانی: مطالعه موردی بخش چهاردانگه، شهرستان ساری. روستا و توسعه، ۲۱ (۱)، ۱۳۳-۱۵۹.
- محمدی، مصطفی. (۱۴۰۰). بررسی علل گردشگری خانه‌های دوم شهری در ایام شیوع کووید-۱۹. گردشگری شهری، ۸ (۳)، ۶۳-۷۸.
- مرکز آمار ایران (۱۳۹۵)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن.
- مهدی‌پور، منوچهر؛ آمار، تیمور و پوررمضان، عیسی. (۱۴۰۱). آسیب شناسی خانه‌های دوم در نواحی روستایی شهرستان لاهیجان در دو دهه اخیر. جغرافیا و مطالعات محیطی، ۱۱ (۴۱)، ۶۹-۸۰.
- Alipour, H. Berari, M. & Sobhani, N. (2019). Reflecting the expansion of second homes in the peri-urban spaces of Mazandaran province. *Development of peri-urban spaces*, 1(2), 47-58. (In Persian)
- Alipour, K. & Zaheri, M. (2017). The creation of second homes and its effect on the stability and instability of rural settlements, a case study of Shemiran (Rudbar division of Qasran). *Land Geography*, 14(55), 1-16. (In Persian)
- Anabestani, A.A. Javanshiri, M. & Kaviani, S. (2017). Investigating the impact of second home tourism on the physical development of rural settlements, a case study: Kalardasht city. *Spatial Planning*, 7(3), 1-24. (In Persian)

- Anzaei, E. Firouznia, Q. & Ruknuddin Eftekhari, A. (2017). The principles of the planning model for the development of second homes. *Space planning and design*, 21(1), 37-72. (In Persian)
- Azizpour, F. & Rezaei, A. (2022). Evaluating the social and economic effects of the formation of second homes in Zardanan, Isfahan. *Geographical Sciences (Applied Geography)*, 18(40), 90-105. (In Persian)
- Bourne, J., (2019). Empty homes: mapping the extent and value of low-use domestic property in England and Wales, Palgrave Communications, 5(1), 1-14.
- Breiby, M.A., Øian, H., & Aas, Ø. (2021). *Good, bad or ugly tourism? Sustainability discourses in nature-based tourism*. In: Fredman, P., Haukeland, J.V. (Eds.), *Nordic Perspectives on Nature-based Tourism*. Edward Elgar Publishing, pp. 130–143.
- Ebrahimian, M. Hatami Khanghahi, Tohid. & Jahanzmin, Y. (2020). Comparative analysis of the factors affecting the second homes of tourism from the perspective of the local community and tourists, *Housing and Village Environment*, 39(169), 3-16. (In Persian)
- Ericsson, B., Øian, H., Selvaag, S., & Lerfald, M. (2022). Planning of second-home tourism and sustainability in various locations: Same but different? *Norsk Geografisk Tidsskrift*, 76(1):1-19.
- Farstad, M. & Fredrik Rye, J. (2013). Second home owners, locals and their perspectives on rural development, *Rural Studies*, 30 (1):41-51
- Firoznia, G., Anzaei, E., Roknoddin Eftekhari, A., & Pourtaheri, M. (2020). Analysis of the Spatial Planning Factors Affecting the Development Pattern of Second Home Tourism in the Forest Villages of Mazandaran Province. *Research and Rural Planning*, 9(2), 1-16.
- Gallent, N., (2015), Bridging Social Capital and the Resource Potential of Second Homes: The case of Stintino. Sardinia, *Rural Studies*, 38(1), 108-99.
- Hjalager, A-M. Staunstrup, J. K. Sørensen, M. T. & Steffansen, R. D. (2022). The densification of second home areas — sustainable practice or speculative land use? *Land Use Policy*, 118, 106143.
- Hoogendoorn, G. Mellett, R. & Visser, G. (2005) Second homes tourism in Africa: Reflections on the South African experience, *Urban Forum*, 16(2), 112-154.
- Iran Statistics Center (2016), *General Population and Housing Census*. (In Persian)
- Khoshnoud, E. Mahdavi Hajiloei, M. & Qaderi, I. (2017). The impact of second home tourism on the rural economy of Abarshiveh village in Damavand city. *Space Economy and Rural Development Quarterly*, 6 (22), 1-16. (In Persian)
- Khosrobeigi Bozchelouie, R. (2019). Second Home Tourism Discourses in Rural Areas: Identifying the Mental Perception of Urban Residents (Case Study: The Countryside Near Sabzevar City). *Research and Rural Planning*, 8(1), 143-167.
- Kislali, H. & Köse, M., (2020). *Recreational Second Homes and Sustainable Tourism*. In: E. Pelit, H. Hüseyin Soybalı and A. Avan, ed., *Hospitality and Tourism: Managerial perspectives & Practices*. Oxford: Peter Lang, pp.251-268.
- Kondo, M. Rivera, R. & Rullman Jr. S. (2012). Protecting the idyll but not the environment: Second homes, amenity migration and rural exclusion in Washington State, *Landscape and Urban Planning*, 106(2): 174– 182.
- Larsson. L. & Muller. D.K. (2017). Coping with second home tourism: responses and strategies of private and public service providers in western Sweden. *Current Issue in Tourism*, 22 (16), 1958-1974.
- Mehdipour, M. Amar, T. & Pourramazan, I. (1401). Pathology of second homes in rural areas of Lahijan city in the last two decades. *Geography and Environmental Studies*, 11(41), 69-80. (In Persian)
- Mohammadi, M., (2021). Investigating the causes of urban second home tourism during the outbreak of Covid-19. *Urban Tourism*, 8(3), 63-78. (In Persian)
- Motavali Taher, N. Sahnesh, B. & Najafi Kani, A. A. (2018). An analysis on the performance of second homes in the sustainable development of mountain villages: a case study of Chahardange district, Sari city. *Village and Development*, 21(1), 133-159. (In Persian)
- Mowl, G. Barke, M. & King, H. (2020). Exploring the heterogeneity of second homes and the ‘residual’ category. *Rural Studies*, 79, 74-87.
- Næss, P. Xue, J. Stefansdottir, H. Steffansen, R. & Richardson, T. (2019). Second home mobility, climate impacts and travel modes: can sustainability obstacles be overcome? *Transport Geography*, 79, 102468.
- Øian, H. Selvaag, S. K. Lerfald, M. & Breiby, M. A. (2021). Planning of second-home tourism and sustainability in various locations: Same but different? *Norwegian Journal of Geography*, 76(4), 209-227.
- Perles-Ribes, J.F. Ramón-Rodríguez, A.B. & Such-Devesa, M.J. (2018). Second homes vs. residential tourism: A research gap. *Tourism: An International Interdisciplinary Journal*, 66(1), 104-107.
- 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.

- Rovira Soto, M. T. & Anton Clavé, S. (2017). Second homes and urban landscape patterns in Mediterranean coastal tourism destinations. *Land Use Policy*, 68, 117-132.
- Sameri, P., (2018). *Strategic planning for empowering sustainable income in walkable cities using the Meta SWOT model. Case study: Kalardasht city*, master's thesis in urban management, Kamal El Molk Institute of Higher Education. (In Persian)
- Sharbati, A. Nazari, A.H. Taleshi, M. & Musa Kazemi, S. M. (2021). Typology, evaluation of the effects and consequences of tourism of second homes (case study: settlements in the west of Golestan province). *Quarterly Journal of Geographical Studies of Mountainous Regions*, 2(3), 1-22. (In Persian)
- Sharifinia, Z. & Estelaji, A. (2018). Investigating the social consequences of second home tourism development (case study: Ziarat village). *Human Settlements Planning Studies*, 1(13), 69-84. (In Persian)
- Stiman, M., (2020). Second homes in the city and the country: a reappraisal of vacation homes in the twenty-first century. *International Journal of Housing Policy*, 20(1), 53-74.
- Stricker, L., (2022). Restricting the construction of second homes in tourist destinations: an effective intervention towards sustainability? *Swiss Journal of Economics Statistics*, 158, 9.
- Vagena, A. (2021). Second home tourism present and future. The case of Greece. *International Journal of Scientific Research and Management (IJSRM)*, 9(12), 2745-2753.
- Xue, J. Næss, P. Stefansdottir, H. Steffansen, R. & Richardson, T. (2020). The hidden side of Norwegian cabin fairytale: climate implications of multi-dwelling lifestyle. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 20 (5), 459-484.

