فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال دوازدهم، شماره اول (پیاپی ۴۳)، بهار ۱۴۰۲
شاپای چاپی ۲۱۳۱-۲۳۲۲ شاپای الکترونیکی ۴۷۶X- ۲۵۸۸
http://serd.khu.ac.ir
مقاله پژوهشی صفحات ۱۷۲-۱۵۱ DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7

نقش گردشگری خانه‌های دوم در تحولات فضایی و توسعه اقتصادی روستاهای کوهستانی (مطالعه موردی: روستاهای بخش رودبار قصران شمیرانات)

ناهید عیسی‌نژاد؛ دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه گلستان،گرگان، ایران.
علی‌اکبر نجفی‌کانی *؛ دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران.
علیرضا خواجه‌شاهکویی؛ دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران.

دریافت مقاله: ۱۴۰۱/۰۳/۲۰ پذیرش نهایی: ۱۴۰۱/۰۷/۳۰

چکیده

در سال‌های اخیر به دلیل توسعه سریع شهرها و تبعات ناشی از آن از یک سو و تفاوت‌های آب و هوایی بین شهرها و روستاهای کوهستانی از سوی دیگر، گردشگری خانه‌های دوم در روستاهای کوهستانی رشد و گسترش چشمگیری داشته است. از اینرو پژوهش حاضر سعی دارد به بررسی نقش گردشگری خانه‌های دوم در تحولات فیزیکی و فضایی روستاهای کوهستانی بپردازد. این تحقیق به صورت کاربردی بوده و روش آن به صورت توصیفی- تحلیلی و میدانی است. جامعه آماری تحقیق حاضر خانوارهای روستایی ساکن در ۹ روستا است که براساس سرشماری سال ۱۳۹۵ دارای ۵۵۵۴ نفر جمعیت می‌باشند. با استفاده از فرمول کوکران، ۳۱۰ نفر از روستاییان به عنوان جامعه نمونه انتخاب شدند که با روش نمونه‌گیری تصادفی/ سیستماتیک، پرسش‌نامه‌ها بین آنها توزیع گردید و در نهایت با استفاده از تحلیل‌های همبستگی، فریدمن، کروسکال‌والیس و رگرسیون خطی در محیط نرم‌افزاری اس‌پی‌اس‌اس، داده‌ها مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. نتایج حاصل از تحلیل‌های همبستگی کای‌اسکوئر، اسپیرمن و کندال نشان می‌دهد که توسعه گردشگری خانه‌های دوم با تحولات فیزیکی روستاها و بهبود شاخص‌های اقتصادی رابطه معناداری تا سطح اطمینان ۹۹ درصد دارند. همچنین نتایج فریدمن عوامل موثر در جذب گردشگر و گسترش خانه‌های دوم را رتبه‌بندی کرده است و نتایج کروسکال‌والیس نشان می‌دهد که همه روستاهای مورد مطالعه از لحاظ ارتقاء شاخص‌های کالبدی و اقتصادی تحت تاثیر گردشگری خانه‌های دوم بوده و تفاوتی با یکدیگر ندارند. نتایج حاصل از آزمون رگرسیون خطی نشان می‌دهد که مؤلفه‌های بررسی‌شده تاحد قابل قبول و معناداری وابسته به متغیرهایی هستند که مورد بررسی قرار گرفتند. شایان ذکر است که ضریب تعیین و تعدیل نشان می‌دهد که توسعه‌یافتگی حدود ۹۵ درصد وابسته به متغیرهای مورد بررسی است و فقط حدود ۵ درصد وابسته به متغیرهایی است که در این پژوهش مورد شناسایی قرار نگرفتند.

واژگان کلیدی: گردشگری روستایی، خانه‌های دوم، تحولات فضایی، اقتصاد روستایی، رودبار قصران.

* Alinajafi_1159@yahoo.com

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

۱) مقدمه

نواحی روستایی بویژه مناطق کوهستانی مهم‌ترین عرصه‌هایی هستند که در زمینه گردشگری و فعالیت‌های وابسته به آن به شدت مورد بهره‌برداری قرار گرفته و با تغییرات مستمر در زمینه کاربری اراضی و پیامدهای حاصل از آن مواجه شدند. یکی از مهم‌ترین نمودهای گردشگری روستایی، توسعه و گسترش خانه‌های دوم به منظور گذران اوقات فراغت است که مبین نقش تعیین‌کننده مناطق شهری در توسعه روستایی است، به طوری که استفاده از فضاهای روستایی با انگیزه تفریح و گذران اوقات فراغت توام با اقامت گردشگران در قالب گسترش خانه‌های دوم بیانگر توسعه تفریحات طبقات شهری به منزله شیوه خاصی از زندگی می‌باشد که با ارتقای استانداردهای زندگی مردم ارتباط دارد(بامری، ۱۳۹۸: ۶۱). نحوه استفاده از خانه‌های دوم برحسب انگیزه، توان اقتصادی، نوع شغل و میزان وابستگی افراد به این گونه روستاها تفاوت دارد و از سوی دیگر به دلیل رشد کنترل نشده خانه‌های دوم در نتیجه فقدان مدیریت و برنامه‌ریزی کارآمد، حضور این گردشگران و فعالیت آنان، پیامدهای گسترده مثبت و منفی به لحاظ اقتصادی، اجتماعی – فرهنگی، کالبدی و زیست محیطی بهمراه دارد که مهم‌ترین آنها تغییر کاربری مزارع و باغات، تخریب مناظر و چشم‌اندازهای طبیعی روستا، افزایش میزان زباله و فاضلاب، دخل و تصرف مراتع و زمین‌های ملی، توسعه نامتوازن بافت کالبدی روستاها، تغییر الگوی مساکن روستایی، توسعه افسار گسیخته روستاها، کاهش زیبایی بصری روستا، رکود فعالیت‌های کشاورزی و باغی، افزایش کاذب قیمت زمین و مسکن، تشدید پدیده زمین خواری، تراکم و حضور انبوه جمعیت در روزهای تعطیل و آخر هفته، مشکل تهیه مسکن برای روستاییان، تغییر سبک زندگی روستاییان و تعارضات فرهنگی روستاییان با گردشگران می‌باشد(صفرآبادی و احمدپور، ۱۳۹۸: ۲۳۰).

روستاهای بخش رودبار قصران با دارا بودن جاذبه‌های بسیار فراوان از قبیل ظرفیت‌های کوهنوردی و کوهپیمایی، یخ نوردی، اسکی در پیست‌های مختلف و بسیار زیبای دربندسر، شمشک و دیزین، وجود آبشارهای فراوان و چشم‌نواز و آب وهوا و مناظر بسیار زیبا در کنار سرشاخه‌های رودخانه جاجرود، یکی از مهمترین مراکز رشد گردشگری خانه‌های دوم در کشور محسوب می‌گردد. با توجه به نزدیکی بخش مذکور به پایتخت استفاده از ظرفیت‌های گردشگری روستاهای آن بی نظیر است. اما علاوه بر تحولات چشمگیر فیزیکی و کالبدی در آن، متاسفانه از سوی دیگر دست اندازی به حریم منابع طبیعی به دلیل عدم نظارت مسئولان در حدی است که اگر تدابیری برای حفظ محیط‌زیست روستایی آن اتخاذ نگردد، صدمات جبران‌ناپذیری بر پیکره تمام روستاها وارد خواهد ساخت. بر این اساس تحقیق حاضر سعی دارد با بررسی و تبیین عوامل مهم توسعه گردشگری و با در نظر گرفتن رفاه نسل‌های حال و آینده، بهبود کیفیت زندگی و بالاخره ارتقاء سطح رفاه اقتصادی و اجتماعی و ایجاد محیط‌زیست سالم روستایی، ناحیه مورد مطالعه را مورد توجه بیش از پیش قرار دهد. لذا با توجه به مسائل مذکور سؤالات اساسی تحقیق به شرح زیر مطرح می‌گردد:

- نقش توسعه گردشگری خانه‌های دوم در بهبود شاخص‌های اقتصادی روستاهای مورد مطالعه چقدر می‌باشند؟
- توسعه گردشگری خانه‌های دوم تا چه حدی در تحولات فیزیکی و کالبدی روستاهای بخش رودبار قصران شهرستان شمیرانات موثر بودند؟

۲) مبانی نظری

روستاها به دلیل تنوع توانمندی‌های طبیعی، طبیعت بکر، محیط آرام، فاصله کم با شهرها، دسترسی آسان از بهترین مکان‌ها برای شکل‌گیری خانه‌های دوم محسوب می‌شوند. خانه‌های دوم یکی از الگوهای گسترش گردشگری به ویژه در

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

نواحی روستایی و کوهستانی است که از طریق گسترش مالکیت خانه‌های دوم (خانه‌های ییلاقی یا خانـه‌هـای تعطـیلات) حاصل می‌شود (William & Hall , 2000: 23).

خانه‌های دوم به خانه‌هایی گفته می‌شود که ساکنین شهرها در نواحی روستایی خوش آب و هـوا بـرای گـذران اوقـات فراغت و استراحت تدارک می‌بینند و به نام خانه‌های ییلاقی، خانه‌های تعطیلات و آخر هفته نیز معـروف هسـتند. خانـه-های دوم جزء جدایی‌ناپذیر و پویای گردشگری هستند کـه گـاهی بـرای گـذران اوقـات فراغـت، گـاهی بـرای دوران بـاز نشستگی و گاهی برای سرمایه گزاری خریداری می‌شوند و نتیجه افزایش ثروت و اوقات فراغتند(Hogendoorn, 2005: 112). گسترش خانه‌های دوم در مناطق روستایی نشان دهنده بعد جدیدی از افزایش پیچیدگی الگوهای حرکتـی معاصـر است که امروزه بیشتر به چالشی واقعی در مناطق جاذب گردشگر مبدل شده است(بیگدلی و همکـاران ،۱۳۹۷: ۲۰۱) کـه با اقامت گردشگران در آن و استفاده از خدمات عمومی در ارتباط با محل اقامت مدنظر قرار می‌گیرد و به عنـوان یکـی از مظاهر و تاثیرات نفوذ شهرها در مناطق روستایی، بیانگر نوعی نگرش ضد شهرنشینی بوده و بـه عنـوان جـایگزینی بـرای شهرنشینی و عوامل مشابه آن می‌باشد(Muller et al ,2004: 245).

خانه‌های دوم نمادی از ثروت انباشته شده در شهرها یا روستاییان مهاجرت کرده به شهر به شمار می‌روند و اگـر چـه در محیط روستایی بنا می‌شوند، اما از الگوی خانه‌سازی شهری تبعیت می‌کنند. نما و شکوه این خانه‌ها تابع ارزش زمینی است که در آن ساخته می‌شوند (دادورخانی و همکاران ،۱۳۹۲: ۲۸۲). گردشگری خانه‌های دوم، به طـور کلـی مطـابق بـا انگیزه‌ها و الگوهای گردشگری است و بر اساس نیاز به تفریح بـه صـورت سـفر بـه مکـان‌هـای مختلـف انجـام مـی‌شـود. گردشگری خانه‌های دوم از سـال ۱۹۴۵ مقبولیـت فراوانـی یافـت کـه دلایـل آن را مـی تـوان ناشـی از افـزایش درآمـد شهرنشینان، داشتن وقت آزاد، بهبود وسایل حمل و نقل، تمایل به اسـتفاده از تفریحـات سـالم غیـر شـهری، تمایـل بـه سرمایه گزاری و پس‌اندازهای شخصی بیان کرد. گردشگران خانه‌هـای دوم عمـدتا همزمـان در پـی تـامین چنـدین نیـاز هستند، زیرا این عمل آن ها از انگیزه ای واحد سرچشمه نمی‌گیرد(Litvin, 2013: 91). گرچه ممکن است در شـرایطی، یکی از این عوامل به عنوان عامل اصلی اثرگذار باشد، اما معمولا درتامین خانـه‌هـای دوم، چنـد یـا همـه ایـن عوامـل در مجموعه‌ای هم پیوند اثرگذار هستند. امروزه گردشگری خانه‌های دوم تجدید حیـاتی را تجربـه مـی‌کنـد کـه بـر مصـرف گردشگری در بافت پست مدرن دلالت دارد. رشد گردشگری خانه‌های دوم، تمایل بیشتر به فراغت محور بودن این پدیـده را نشان می‌دهد. گردشگری خانه‌های دوم به عنوان بخش مهمی از گردشگری روستایی اگر به نحوی مناسب برنامه‌ریزی و مدیریت شود، می‌تواند خالق یک فرآیند توسعه‌یافتگی برای حصول به پایداری توسعه در نواحی روستایی و نیز پایـداری جوامع محلی درکلیه زیر شاخه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و خود صنعت گردشگری باشد. خانـه دوم ملکـی اسـت که برای مدتی به‌عنوان یک محل اقامت موقت برای افرادی که معمولاً در جـای دیگـری زنـدگی می‌کننـد، خریـداری یـا اجاره داده می‌شود. خانه‌های دوم بخشی از صنعت گردشگری محسوب می‌شود که هدف از آن اسـتفاده و معرفـی منـابع طبیعی، فرهنگی، تاریخی و دیگر ظرفیت‌های موجـود در منطقـه بـه گردشـگران بـه منظـور ایجـاد زمینـه‌هـای توسـعه گردشگری است که خود سبب ایجاد کسب وکار در نواحی روستایی می‌شود (Paresishvili etal ,2017: 245).

چارچوب تئوریک برای درک واکنش مردم نسبت به گردشگری خانه‌های دوم

خانه‌های دوم می‌تواند به‌عنوان یک محصول بالقوه سبب ارتقاء سطح جامعه در صنعت گردشگری شود (Fitri Amir etal, 2015: 116). اگر جامعه میزبان بر این باور باشد که توسعه گردشگری در حال تخریب محیط اجتماعی و فیزیکی آنها است و گردشگران عامل این روند هستند، ممکن است کیفیت تعاملات میان ساکنان و گردشگران دچار تنزل شود. از اینرو، برنامه‌ریزی در راسـتای گردشـگری پایـدار در نـواحی روسـتایی، بایـد براساس اهداف و اولویت‌های ساکنین

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

باشد و حتی برخی از محققین گام را از این هم فراتر گذاشته و پیشنهاد می‌کنند که سطح فعالیت‌های گردشگری محلی تنها به هنگام کسب اجازه قانونی از ساکنین ارتقاء یابد(متولی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۳۹). براین اساس در روستاهای مقصد گردشگری، بار توسعه و مدیریت فعالیت گردشگری باید به صورت مؤثر بر دوش ساکنین محلی قرار داده شود. در قالب چنین رویکردی، نگرش و گرایش ساکنین محلی نقطه ثقل فعالیت برنامه‌ریزی در گردشگری به حساب می‌آید و مشارکت آنان به عنوان تسهیلگر در روند برنامه‌ریزی توسعه پایدار گردشگری مورد تاکید است(الداغی و همکاران، ۱۳۹۹: ۶۰).

به طور کلی مطالعات بسیاری در مورد بررسی گرایش و میزان حمایت جامعه میزبان نسبت به گردشگری انجام شده که در تحقیق حاضر به دو روش زیر، به عنوان چارچوب تئوریک برای درک واکنش مردم نسبت به گردشگری تاکید می‌گردد.

تئوری مبادله اجتماعی

تئوری مبادله اجتماعی یک چارچوب زیربنایی برای همه روش‌ها و رویکردها محسوب می‌شود که مبتنی بر ارزیابی جامعه میزبان از هزینه و منافع مورد انتظار از گردشگری می‌باشد. در واقع این که ساکنان محلی مجموعه هزینه‌ها و منافع حاصل از گردشگری را چگونه ارزیابی می‌کنند، بر نحوه نگرش آنها تاثیر خواهد داشت(Mun Wong , 2017: 294 et al).

چرخه حیات گردشگری

در تئوری چرخه‌حیات، ارزیابی توسعه گردشگری مقصد در طول زمان مورد توجه قرار می‌گیرد. بر اساس این تئوری، نگرش مردم نسبت به گردشگری ممکن است تحت‌تاثیر روند تحول و توسعه گردشگری در مقصد قرار گیرد. زمانی که گردشگری در مقصد رو به رشد و زیاد است، ظرفیت برد اجتماعی به حد نهایی خود می‌رسد، در نتیجه، گردشگری برای ساکنان غیرقابل‌تحمل می‌شود. در این رویکرد، هزینه و منافع بخش‌ها یا گروه‌های مختلف مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. بدین ترتیب که کسانی که در راستای نیازهای گردشگران فعالیت می‌کنند نگرش مثبت‌تری به گردشگری دارند تا آنهایی که ارتباطی با گردشگران ندارند(Hunter, 1995:157). به طوری که، کسانی که در زمینه خدماتی و تجاری گردشگری فعالیت می‌کنند، نگرش مثبت‌تری به گردشگران دارند. بنابراین بررسی و ارزیابی نگرش و گرایش جامعه میزبان نسبت به گردشگری امری پیچیده محسوب می‌شود(Campón-Cerro , 2017: 256). به طور کلی در جامعه محلی سه گروه تحت‌تأثیر فعالیت گردشگری قرار می‌گیرند:

- خانوارهای ساکن معمولی؛
- فعالان بخش تجاری- خدماتی؛ و
- مسئولان بخش عمومی.

تحقیقات نشان می‌دهد تفاوت‌های قابل توجهی در نگرش‌های سه گروه مذکور در رابطه با گردشگری وجود دارد. اساساً فعالان بخش تجاری و خدماتی در مقایسه با ساکنان و مسئولان بخش عمومی، نگرش مثبت‌تری به گردشگری دارند و از آن حمایت می‌کنند(Farstad & Fredrik, 2013: 45).

پیزام در مطالعه کیپ کود درماساچوست آمریکا به این نتیجه رسید، ساکنانی که در بخش گردشگری اشتغال دارند، در مقایسه با شاغلان سایر بخش‌های اقتصادی گرایش بیشتری نسبت به توسعه گردشگری دارند. عواملی که بر نحوه نگرش جامعه میزبان نسبت به گردشگری موثرند، در قالب اثرات اجتماعی، اقتصادی و محیطی، مطالعه می‌شوند

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

در این زمینه پیامدهای مطلوب به عنوان منافع و پیامدهای نامطلوب به عنوان هزینه‌های توسعه گردشگری در نظر گرفته می‌شوند(Jurowski & Williams, 2004:297). نگرش ساکنین نسبت به گردشگری می‌تواند تحت تاثیر عواملی نظیر وضعیت اقتصادی حوزه، یکپارچگی و انسجام اجتماعی جامعه محلی، مجاورت و نزدیکی به کانون‌های گردشگری، ترس از بین رفتن هویت محلی، وسعت حوزه، مدت زمان برقراری جریانات گردشگری یا سطح بلوغ گردشگری در حوزه، شدت تراکم گردشگر در حوزه، مرحله توسعه گردشگری، شدت استفاده از منابع پایه و سطح علاقمندی جامعه میزبان و سن، زبان، روابط شخصی و محلی و طول اقامت ساکنین قرار دارد(نجفی‌کانی، ۲۰۱۷: ۱۷۶۶). یکی از عوامل موثر بر نحوه نگرش ساکنان محلی شاخص نسبت گردشگران به ساکنان در ارتباط با ظرفیت تحمل حوزه است، به طوری‌که هر چقدر این نسبت افزایش می‌یابد، نگرش‌ها و تصورات جامعه میزبان نسبت به گردشگری روبه منفی شدن می‌گذارد و نیاز به ارتقاء کیفیت محیط فیزیکی بیشتر حس می‌شود. اساس ظرفیت تحمل، حداکثر سطح بهره‌برداری در نظر گرفته می‌شود که فراتر از آن کیفیت منابع طبیعی به دلیل عدم تعادل بین عوامل محیطی افت می‌کند(84 :2015 . & Akerlund.Hall). از دیگر متغیرهای موثر بر نگرش ساکنان محلی، سطح توسعه گردشگری در مقصد است که با افزایش آن، بروز نگرش‌های منفی ساکنان تشدید می‌شود(جباری و عبدولی، ۱۳۹۷: ۷۷).

توسعهٔ پایدار گردشگری

پارادایم توسعهٔ پایدار از دههٔ ۱۹۷۰ به بعد مورد توجه برنامه‌ریزان واقع شد. این در حالی است که توجه به گردشگری پایدار از دههٔ ۱۹۶۰ با شناسایی اثرات بالقوهٔ گردشگری انبوه و توجه به اثرات فعالیت‌های گردشگری بر اقتصاد، محیط زیست و فرهنگ نقاط توریستی و همچنین رشد غیرقابل‌کنترل گردشگری انبوه که باعث تهی‌سازی و تخریب منابع طبیعی، اجتماعی و فرهنگی شده و اثرات مخربی همانند تخریب میراث و فرهنگ سنتی و محلی، ازبین‌رفتن هویت محلی، افزایش میزان جرائم، ازدحام و شلوغی و دیگر مسائل زیست‌محیطی را در مناطق میزبان برجای گذاشته بود، آغاز شد(نجفی‌کانی و نجفی، ۱۴۰۰: ۷۲).

در صنعت گردشگری پارادایم گردشگری پایدار به‌عنوان تنها راه‌حل نجات طبیعت و انسان نمود پیدا کرد. از این منظر پارادایم گردشگری پایدار، گردشگری را درغالب مرزها بررسی کرده است و رابطهٔ مثلث‌وار میان جامعهٔ میزبان و سرزمین آن را ازیک‌سو و جامعهٔ مهمان یعنی گردشگران را از سوی دیگر با صنعت گردشگری برقرار می‌سازد و قصد دارد فشار و بحران موجود بین سه ضلع مثلث را تعدیل کند و در طولانی‌مدت موازنه‌ای برقرار سازد و آن را مورد توجه قرار دهد (نجفی‌کانی و عیسی نژاد، ۱۴۰۱: ۱۴۳؛ احمدی و همکاران، ۱۳۹۹: ۶).

از آنجایی که در این پارادایم راهکار غالب، بیش‌ازحد گردشگرمحور بود، اقدامات عملی طراحی‌شده برای عملیاتی‌کردن گردشگری پایدار نمی‌توانست موضوعات حساس مفهوم توسعهٔ پایدار را به‌صورت عمومی و عملیاتی‌تر مطرح کند یا حتی ممکن است علیه نیازهای عمومی توسعهٔ پایدار عمل کند. درحقیقت توسعهٔ پایدار برمبنای درک عمیق از حقوق مردم، نقش اکوسیستم و منابع طبیعی بومی شکل می‌گیرد(De Oliveira, 2003: 102). اساس توسعهٔ پایدار بر مبنای مشارکت‌دادن مردم در تمامی مراحل تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری و اجرا شکل می‌یابد. این برنامه‌ها از نیروی حرفه‌ای برای بهبود شرایط و مشکلات بومی برای دستیابی به نتایج بهتر و ضمانت بلندمدت آن بهره می‌گیرد. براین‌اساس برنامه‌های مطلوب با رویکرد توسعهٔ پایدار دارای خصوصیات زیر هستند(Hunter 1995: 156).

- بر منابع محلی متکی است؛
- طرح به‌صورت کوچک‌مقیاس آغاز می‌شود تا انعطاف‌پذیری و مقاومت آن در برابر شکست‌های فنی و اجتماعی قابل‌جبران باشد؛

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

- از ارزش‌ها و دانش بومی در مراحل تصمیم‌سازی استفاده کرده و از آن محافظت می‌کند؛
- پایداری و بهره‌وری بلندمدت از منابع طبیعی به‌عنوان هدف غایی طرح‌های توسعهٔ روستایی مورد توجه قرار می‌گیرد؛
- توسعهٔ نیروها و دانش بومی برای ارتقای شرایط فرد و اجتماع از اهداف اساسی طرح‌های توسعهٔ روستایی است؛
- مهم‌ترین ویژگی طرح‌های توسعهٔ پایدار بهره‌وری بهینه و حفاظت از زیست‌بوم توسط ذی‌نفعان روستایی یا روستاییان است؛ و
- آخرین و مهم‌ترین ویژگی طرح‌های توسعهٔ روستایی مردم‌محوربودن آن‌هاست.

رویکرد گردشگری پایدار به‌عنوان شکلی از گردشگری جایگزین، در بهبود کیفیت زندگی ساکنان محلی، ارتقاء تجربیات گردشگران و حفظ محیط زیست مقصد است (صاحبی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۲۸). از آنجا که توسعهٔ گردشگری به‌صورت چشمگیری به حسن‌نیت جامعهٔ میزبان بستگی دارد، حمایت آن در توسعه و عملکرد موفقیت‌آمیز گردشگری امری ضروری محسوب می‌شود. در این رویکرد، موفقیت هر برنامه گردشگری مستلزم شناخت و درک کیفیت حمایت جامعه میزبان است. اساساً گردشگری یک فعالیت منبع پایه است و به جاذبه‌ها و خدمات وابسته است، اما توسعهٔ موفقیت‌آمیز آن مستلزم مهمان‌نوازی و استقبال از طرف جامعهٔ میزبان نیز است (فتاحی و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۱۵). به‌طوری‌که بدرفتاری، بی‌علاقگی و سوءظن جامعهٔ محلی، نهایتاً به گردشگران منتقل خواهد شد و احتمالاً عدم‌تمایل گردشگران به بازدید مجدد از مقصدهای مذکور را در پی خواهد داشت. بدین‌سان درک واکنش جامعهٔ محلی و عواملی که بر روی این طرز تفکر تأثیر می‌گذارند، به‌منظور دستیابی به حمایت مطلوب جامعهٔ روستایی از توسعهٔ گردشگری امری ضروری به‌شمار می‌آید (ظاهری و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۲۲). پیزام در مطالعهٔ کیپ‌کود در ماساچوست آمریکا به این نتیجه رسید، ساکنانی که در بخش گردشگری اشتغال دارند، در مقایسه با شاغلان سایر بخش‌های اقتصادی گرایش بیشتری نسبت به توسعهٔ گردشگری در مقصد دارند. عواملی‌که بر نحوهٔ نگرش جامعهٔ میزبان نسبت به گردشگری مؤثرند، در قالب اثرات اجتماعی، اقتصادی و محیطی مطالعه می‌شوند. در این زمینه پیامدهای مطلوب به‌عنوان منافع و پیامدهای نامطلوب به‌عنوان هزینه‌های توسعهٔ گردشگری در نظر گرفته می‌شوند(Najafi kani, 2017: 1767).

نگرش ساکنان نسبت به گردشگری می‌تواند تحت‌تأثیر عواملی نظیر وضعیت اقتصادی حوزه، یکپارچگی و انسجام اجتماعی جامعهٔ محلی، مجاورت و نزدیکی به کانون‌های گردشگری، ترس ازبین‌رفتن هویت محلی، شدت تراکم گردشگر در حوزه و مدت زمان اقامت ساکنان قرار گیرد. یکی از عوامل مؤثر بر نحوهٔ نگرش ساکنان محلی شاخص نسبت گردشگران به ساکنان در ارتباط با ظرفیت تحمل حوزه است؛ به‌طوری‌که هر چقدر این نسبت افزایش یابد، نگرش‌ها و تصورات جامعهٔ میزبان نسبت‌به گردشگری رو به منفی‌شدن سوق پیدا می‌کند. اگر جامعهٔ میزبان بر این باور باشد که توسعهٔ گردشگری درحال‌تخریب محیط اجتماعی و فیزیکی آن‌هاست و گردشگران عامل این روند هستند، ممکن است کیفیت تعاملات میان ساکنان و گردشگران دچار تنزل شود. ازاین‌رو، برنامه‌ریزی در راستای گردشگری پایدار در نواحی روستایی باید براساس اهداف و اولویت‌های ساکنان باشد و حتی برخی از محققان گام را از این هم فراتر می‌گذارند و پیشنهاد می‌کنند که سطح فعالیت‌های گردشگری محلی تنها به هنگام کسب اجازهٔ قانونی از ساکنان ارتقا یابد (نجفی-کانی، ۱۳۹۸: ۱۵۵). براین‌اساس در روستاهای مقصد گردشگری، مدیریت فعالیت گردشگری باید به‌صورت مؤثر بر دوش ساکنان محلی قرار داده شود. در قالب چنین رویکردی، نگرش و گرایش ساکنان محلی نقطهٔ ثقل فعالیت

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

برنامه‌ریزی در گردشگری به حساب می‌آید و مشارکت آنان به‌عنوان تسهیلگر در روند برنامه‌ریزی توسعهٔ پایدار گردشگری مورد تأکید قرار می‌گیرد.

خانه‌های دوم به عنوان یکی از اثرات حاصل از توسعه گردشگری در هر منطقه اثرات اجتناب‌ناپذیری در زمینه‌های کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی به همراه خواهد داشت که برای بررسی بیشتر به نتایج تحقیق برخی از محققین خارجی و داخلی به شرح زیر اشاره می‌گردد:

وپسالینن و پیکانن(۲۰۱۰) در مطالعات خود با عنوان خانه‌های دوم حومه شهر (نمایندگانی از روستا در گفتمان پرطرفدار فنلاندی) به این نتیجه رسیدند که زندگی در خانه‌های دوم تقلیدی از زندگی سنتی روستایی می‌باشد و محیط زیست نیز برای مصارف سنتی و فعالیت‌های تفریحی در اوقات فراغت مورد استفاده قرار می‌گیرد و گاهی باعث تخریب آن می‌شود. سوتو و کلاو(۲۰۱۷) در تحقیقی با عنوان خانه‌های دوم و الگوی چشم‌اندازهای شهری در توریسم ساحل دریای مدیترانه، تحولات اقتصادی و کالبدی و تغییرات کاربری اراضی ساحل مدیترانه را مورد بررسی قرار دادند. براساس این پژوهش تحولات اقتصادی ناشی از توسعه گردشگری خانه‌های دوم بسیار چشمگیر بوده و نقش حایز اهمیتی در اشتغال‌زایی و افزایش درآمد ساحل‌نشینان داشته است. دیکس و والمسلی (۲۰۱۵) در مقاله‌ای با عنوان بی‌رغبتی جهانگردان، تحقیقی در مورد دارندگان خانه‌های دوم و تأثیر آن، از طریق مصاحبه با صاحبان خانه‌های‌دوم به بررسی تأثیرات مثبت و منفی خانه‌های دوم در زمینه‌های اقتصادی پرداختند. همچنین صاحبان خانه‌های‌دوم را در سه دسته وارثان، سرمایه‌گذاران و سودبران تقسیم‌بندی نمودند. وگنر و فیالوا(۲۰۱۱) در تحقیقی با عنوان پیامدهای گردشگری خانه‌های دوم بر توسعه منطقه‌ای به این نتیجه دست یافتند که تاثیر گردشگری خانه‌های دوم بر بهبود و ارتقای شاخص‌های توسعه منطقه‌ای و کالبدی بسیار چشمگیر و حایز اهمیت است.

خشنود و همکاران (۱۳۹۶) در مقاله‌ای با عنوان تأثیر گردشگری خانه‌های دوم بر اقتصاد روستایی دهستان ابرشیوه شهرستان دماوند به این نتیجه دست یافتند که گردشگری خانه‌های دوم به‌عنوان عامل مؤثر برای اشتغال‌زایی، افزایش درآمد، افزایش رفاه عمومی روستاییان بوده و گسترش آن بدون نظارت و برنامه‌ریزی می‌تواند موجب بروز مشکلات زیست‌محیطی، اجتماعی و فرهنگی شود. ضیائی و صالحی‌نسب (۱۳۸۷) در مقاله‌ای با عنوان گونه‌شناسی گردشگران خانه‌های دوم و بررسی اثرات کالبدی آن بر نواحی روستایی(مطالعه موردی: رودبارقصران) نتیجه گرفتند که پیامد منفی ناشی از حضور مالکان غیربومی قدیمی خانه‌های دوم نسبت به مالکان غیربومی جدید خانه‌های دوم کمتر است. رحمانی و خدادادی (۱۳۹۱) در تحقیقی با عنوان پیامدهای گسترش خانه‌های دوم گردشگری بر ساختار روستاها(موردی: روستاهای ییلاقی جواهرده رامسر) به این نتیجه رسیدند که 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 افزایش یافت رضوانی و همکاران(۱۳۹۱) در مقاله‌ای با عنوان گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر بهبود کیفیت زندگی ساکنان روستایی در بخش رودبار قصران شهرستان شمیرانات، به این مهم دست یافتند که گردشگری باعث افزایش فرصت‌های شغلی، افزایش درآمد و بهبود کیفیت زندگی ساکنان روستایی گردید. سرور و محمودیان(۱۳۹۵) در تحقیقی با عنوان گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی در دهستان مهماندوست شهرستان نیر بر تاثیر خانه‌های دوم در بهبود اوضاع اقتصادی روستاییان تاکید نمودند. اما در مقابل به این نتیجه رسیدند که سبک معماری مساکن متاثر از مناطق شهری شده و اثرات منفی مثل تخریب پوشش گیاهی و تغییر کاربری اراضی را به دنبال داشته است. نجفی‌کانی و عیسی‌نژاد(۱۴۰۱) در مقاله‌ای با عنوان تحلیلی بر اثرات توسعه گردشگری خانه‌های دوم در روستاهای مناطق ییلاقی بخش رودبار قصران شهرستان شمیرانات با استفاده از روش‌های آماری و تحلیل خوشه‌ای به این نتیجه دست یافتند که گردشگری خانه‌های دوم باعث ارتقای شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی می‌گردد. در این

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

تحقیق روستاهای مورد مطالعه از نظر توسعه پایدار گردشگری به چهار خوشه طبقه‌بندی شدند که روستاهای خوشه اول به عنوان پایدارترین روستا از نظر توسعه گردشگری محسوب می‌شوند. متولی و همکاران(۱۳۹۷) در مقاله‌ای با عنوان تحلیلی بر عملکرد خانه‌های دوم بر توسعه پایدار روستاهای کوهستانی، پیامدهای خانه‌های دوم بر توسعه پایدار روستاهای کوهستانی در بخش چهاردانگه شهرستان ساری به خصوص در زمینه اقتصادی و توسعه کالبدی را مورد بررسی قرار دادند و نتایج تحقیق اگرچه نشان دهنده پیامد مثبت اقتصادی است، اما در مقابل تغییر کاربری اراضی به تبع تحولات فیزیکی و فضایی و از بین رفتن چشم‌انداز روستایی از نتایج زیانبار آن است.

۳) روش تحقیق

این تحقیق از لحاظ هدف کاربردی و به شیوه تحلیلی-توصیفی مبتنی بر مطالعات میدانی صورت گرفته است. ابزار مورد سنجش مشاهده، پرسش‌نامه و مصاحبه سازمان‌یافته است که بر اساس پیشینه پژوهش‌های گذشته و مبانی و مفاهیم نظری حاصل از مطالعات بدست آمد. جامعه آماری تحقیق حاضر خانوارهای روستایی ساکن در ۹ روستای مورد مطالعه و گردشگران هستند(جدول۱). پایایی ابزار تحقیق با استفاده از ضریب آلفای کرون‌باخ برای مولفه‌های مورد بررسی تحقیق برابر با ۰/۸۷بدست آمد و روایی تحقیق یا اعتبار پرسش‌نامه از طریق اعتبار صوری محتوایی(با استفاده از نظرات متخصصان و کارشناسان) بدست آمده است. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران ۳۱۰ نفر بدست آمده که تعداد نمونه‌ها به صورت تصادفی ساده/ سیستماتیک انتخاب شدند که بعد از سنجش با بهره‌گیری از نرم‌افزار اس‌پی‌اس-اس و با استفاده از آزمون مقایسه میانگین فریدمن، کروسکال والیس و تحلیل‌های همبستگی کندال، اسپیرمن و کای-اسکوئر، تحلیل واریانس/ دانکن و رگرسیون خطی چندگانه به شیوه همزمان مولفه‌ها مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. در ضمن برای تهیه و تنظیم نمودار از نرم‌افزار اکسل و برای تهیه نقشه از آرک جی‌آی‌اس استفاده گردید.

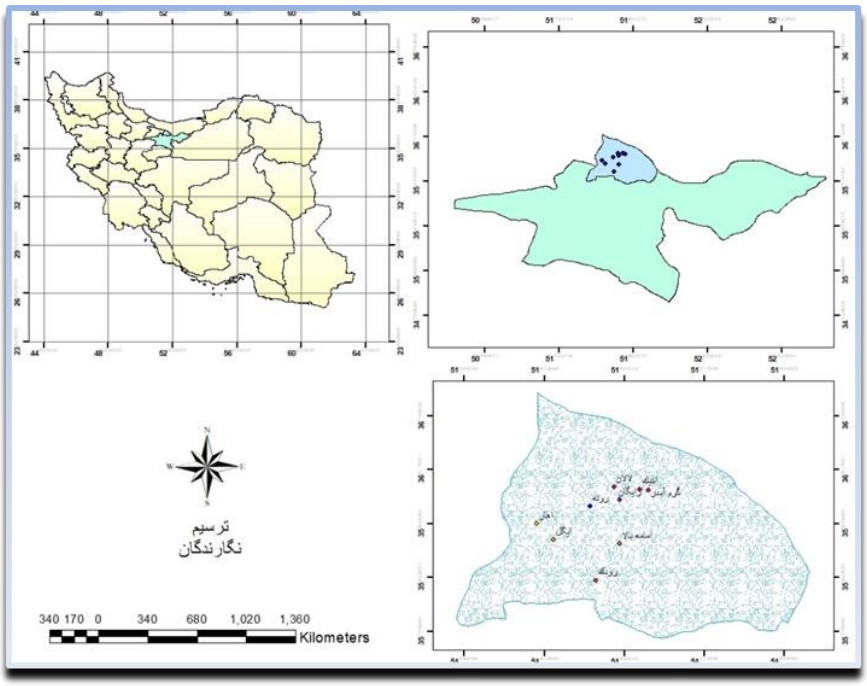
جدول ۱. تعداد جمعیت روستاهای مورد مطالعه به تفکیک بخش و دهستان براساس سرشماری سال ۱۳۹۵

نام شهرستان	نام بخش	نام دهستان	روستاهای مورد مطالعه	جمعیت روستا	سهم هر یک از روستاها برای تکمیل پرسش‌نامه
شمیرانات	رودبار قصران	رودبار قصران	لالون	۱۱۳۵	۶۳
			زایگان	۵۰۵	۲۸
			روته	۴۵۸	۲۶
			گرمابدر	۷۹۴	۴۴
			آبنیک	۵۱۳	۲۹
			امامه بالا	۶۷۵	۳۸
			آهار	۵۸۳	۳۳
			ایگل	۳۴۵	۱۹
			رودک	۵۴۶	۳۰
کل جمعیت روستاهای مورد مطالعه				۵۵۵۴	۳۱۰

شمیرانات یکی از شهرستان‌های استان تهران است که به عنوان منطقه نمونه گردشگری ایران مشتمل بر دو بخش لواسانات و رودبار قصران است. بخش رودبار قصران براساس سرشماری سال ۱۳۹۵ دارای ۱۷۴۱۹جمعیت می‌باشد و ۹ روستای مورد مطالعه تحقیق حاضر در بخش مذکور قرار دارند که در مجموع ۵۵۵۴ نفر جمعیت دارند. منطقه قصران

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

باستانی شامل مناطق اوشان، فشم، دربندسر، گاجره و روستاهای کوهپایه‌ای توچلال تا مناطق غربی رودخانه جاجرود است(شکل ۱).



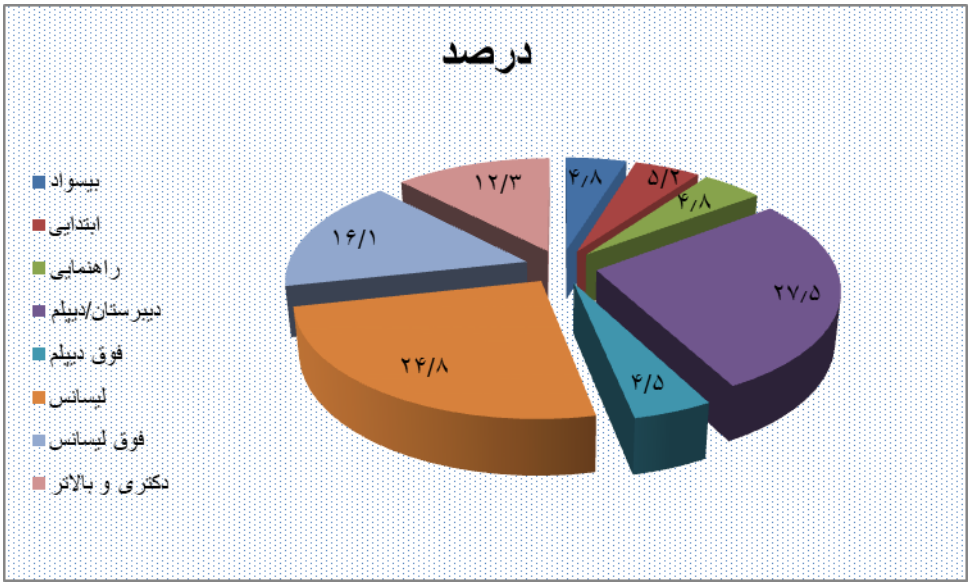
شکل ۱. نقشه موقعیت جغرافیایی روستاهای شمیرانات

۴) یافته‌های تحقیق

اطلاعات توصیفی ارائه شده در این بخش مبتنی بر داده‌های جمع‌آوری شده از نمونه‌ای برابر با ۳۱۰ نفر از ساکنان روستاهای حاصل شده است. در بین جامعه آماری ۱۴۱ نفر معادل ۴۵/۵ درصد بومی و ۱۶۹ نفر برابر با ۵۴/۵ درصد غیربومی هستند. و این امر را باید در گسترش خانه‌های دوم در روستاهای بخش رودبار قصران و تحولات فیزیکی و فضایی آنها جستجو نمود. علاوه بر آن ۸۷/۷ درصد جامعه نمونه را آقایان و ۱۲/۳درصد را خانم‌ها تشکیل می‌دهند.

جالب توجه اینکه چون ناحیه مورد مطالعه مهاجرپذیر است و خانه‌های دوم به شکل بسیار گسترده‌ای در روستاهای بخش رودبار قصران گسترش یافته است. اکثر پاسخ‌گویان از سطح سواد بالایی نسبت به میانگین جامعه روستایی برخوردارند. در بین جامعه آماری ۱۲/۳ درصد دارای مدرک دکتری ۱۶/۱ درصد دارای مدرک کارشناسی ارشد و ۲۴/۸ درصد دارای مدرک کارشناسی هستند. به بیان دیگر حدود ۵۳/۲ درصد جامعه آماری در ناحیه مورد مطالعه حداقل دارای کارشناسی و بالاتر می‌باشند(شکل ۲).

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]



شکل ۲. نمودار میزان تحصیلات جامعه نمونه در روستاهای ناحیه مورد مطالعه

شایان ذکر است که از نظر ساختمان شغلی در بین ۳۱۰ نفر از پاسخ‌دهندگان، فقط ۷/۴ درصد کشاورز هستند. و ۱۱/۳ درصد از جامعه آماری کارگرند. این آمار بیانگر آن است که با توجه به گسترش خانه‌های دوم و پیامدهای ناشی از گسترش آن مشاغل وابسته به بخش گردشگری مثل مغازه‌داری(۱۷/۷درصد) و هتلداری و یا رستوران‌داری(۲۸/۴) بسیار زیاد است. البته ۱۰/۳ درصد ساکنان صنعتگر، ۱۱/۳ درصد کارمند، ۴/۲درصد استاد دانشگاه هستند.

قابل اذعان است که در این میان یکی از مشاغلی که در روستاهای بخش رودبار قصران دارای فراوانی بسیار بالایی است و اکثر آنان غیربومی هستند شغل رستوران‌داری است که بالاترین فراوانی را به خود اختصاص داده است. در روستاهای مورد مطالعه متقاضیان اصلی خانه‌های دوم در درجه اول پزشکان، استادان دانشگاه، کارمندان و مدیران ارشد و بعضاً بازرگانان و کارفرمایان صنعتی و ... هستند که به خرید یا ساخت خانه‌های دوم آنهم به صورت مجلل رغبت دارند(جدول ۲).

جدول ۲. بررسی گروه‌های شغلی جامعه نمونه

شغل	فراوانی	درصد
کشاورز	۳۳	۷/۴
کارگر	۳۵	۱۱/۳
کارمندان و مدیران	۳۵	۱۱/۳
صنعتگر	۳۲	۱۰/۳
پزشک	۲۹	۹/۴
مغازه‌دار	۵۵	۱۷/۷
استاد دانشگاه	۱۳	۴/۲
رستوران و هتل‌داری و سایر	۸۸	۲۸/۴
جمع	۳۱۰	۱۰۰

به منظور بررسی دقیق ۹ روستای مورد مطالعه در بخش رودبار قصران علاوه بر ویژگی‌های فردی پاسخ دهنگان جهت تبیین رابطه متغیرها از تحلیل‌های همبستگی کای اسکوئر(خی دو/کای۲)، اسپیرمن و کندال استفاده شد. همچنین برای

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

مقایسه و رتبه بندی متغیرها نیز از آزمون فریدمن استفاده گردید. در ضمن آزمون کروسکال‌والیس به منظور مقایسه میانگین شاخص‌های کیفی و تحلیل واریانس مستقل یکطرفه/ دانکن به منظور مقایسه میانگین مولفه‌های کمی تحقیق استفاده شد. شایان ذکر است که هر یک از آزمون‌های مذکور در کنار آمار توصیفی برای تایید یا رد فرضیه تحقیق مورد استفاده قرار گرفته است.

برای تبیین متغیرهای موثر در جذب گردشگر و توسعه خانه‌های دوم در روستاهای بخش رودبار قصران از آزمون فریدمن استفاده شد و نتایج آزمون نشان می‌دهد بیشترین میانگین رتبه‌ای به مولفه وجود مکان و مسیر مناسب برای کوهپیمایی و کوهنوردی(صعود از قله سرکچال شمشک، قلل شتریا و یزدکی، قله برفکه، ارتفاعات دو خواهران و...) با میانگین رتبه‌ای ۱۲/۶۵ اختصاص یافت. و بعد از آن استفاده از مناظر روستایی و ییلاقی بسیار زیبا با چشم‌اندازهای خیره‌کننده با میانگین رتبه‌ای ۱۲/۳۸ و وجود آبشارهای متعدد و بسیار زیبا مثل آبشارهای دربندسر، تل تنگه و ده تنگه، آهار و... با میانگین ۱۱/۶۴ به ترتیب بالاترین مقادیر را به خود اختصاص دادند. اما در مقابل مولفه وجود جاذبه‌های فرهنگی و سنتی با میانگین رتبه ای ۳/۰۶ و وجود مساکن ارزان و مناسب جهت اقامت با میانگین ۳/۵۷ پایین‌ترین مقادیر را به خود اختصاص دادند. این امر نشان می‌دهد که مهمترین جاذبه‌های گردشگری در ناحیه مورد مطالعه وابسته به اکوتوریسم و ژئوتوریسم می‌باشد و گردشگران برای طبیعت‌گردی عمدتاً به روستاهای بخش رودبار قصران سفر می-کنند.

به طور خلاصه می‌توان اذعان داشت که چهارده مولفه مورد بررسی به عنوان متغیرهای اثرگذار در جذب گردشگر با یکدیگر تا سطح اطمینان ۹۹ درصد تفاوت معناداری دارند و مقادیر اختصاص یافته به هریک از آنها نشان دهنده میزان اهمیت آن مولفه محسوب می‌گردد(جدول۳).

جدول ۳. مقایسه میانگین متغیرهای موثر در جذب گردشگر در روستاهای ناحیه مورد مطالعه با استفاده از آزمون فریدمن

مولفه‌ها	رتبه متوسط	اولویت	تعداد نمونه	کای اسکوئر	درجه آزادی	سطح معناداری
استفاده از اقامتگاه‌ها و هتل آپارتمان‌های مناسب مثل اقامتگاه بارین شمشک، هتل جهانگردی شمشک و...	۵/۶۴	۱۰	۳۱۰	۲۳۹۰/۰۵۴	۱۳	**۰/۰۰۰
وجود امکانات لازم برای ورزش‌های زمستانی مثل پیست دیزین، پیست شمشک و دربندسر	۸/۷۹	۴				
وجود مکان و مسیر مناسب برای کوهپیمایی وکوهنوردی(صعود از قله سرکچال شمشک، قلل شتریا و یزدکی، قله برفکه، ارتفاعات دو خواهران و...)	۱۲/۶۵	۱				
وجود آبشارهای یخی بسیار زیبا برای یخ نوردی مثل آبشار یخی هملون/میگون	۸/۴۲	۶				
وجود آبشارهای متعدد و بسیار زیبا مثل آبشارهای دربندسر، تل تنگه و ده تنگه، آهار و...	۱۱/۶۴	۳				
وجود بقایای متبرکه مثل امامزاده اسماعیل، بقه شاهزاده حسین و...	۵/۱۴	۱۲				
وجود جاذبه‌های فرهنگی و سنتی	۳/۰۶	۱۴				
داشتن محیط آرام و بدون سر و صدا و	۷/۳۵	۷				

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

وجود راپ سوییینگ(پرش از ارتفاع) با استفاده از طناب در ناحیه مورد مطالعه	۵/۹۲	۹				
استفاده از مناظر روستایی و ییلاقی بسیار زیبا با چشم اندازهای خیره‌کننده	۱۲/۳۸	۲				
استفاده از ظرفیت‌های متعدد گردشگری مثل مدرسه یخ نوردی	۵/۲۹	۱۱				
امکانات و تجهیزات رفاهی مناسب	۸/۶۲	۵				
ارائه غذاهای سنتی و محلی	۶/۵۴	۸				
وجود مساکن ارزان و مناسب جهت اقامت	۳/۵۷	۱۳				

ماخذ: مطالعات میدانی ۱۴۰۱ ** معناداری در سطح ۹۹٪

همچنین برای تبیین مقایسه میانگین شاخص‌های توسعه اقتصاد روستایی در روستاهای مورد مطالعه در بخش رودبار قصران از آزمون فریدمن استفاده شده است و نتایج حاکی از ان است که هفت مولفه بررسی ایجاد فرصت‌های شغلی جدید شده با یکدیگر تفاوت معنادارا و ۹۹ درصدی دارند. به طوری که اولویت بندی هریک از آنها نشان‌دهنده میزان اهمیت هر یک از گویه‌هاست. لازم به ذکر است که در بین گویه‌های بررسی شده، افزایش درآمد روستاییان از بخش گردشگری با میانگین رتبه‌ای ۵/۸۸، افزایش تنوع شغلی در روستاهای کوهستانی با میانگین ۵/۶۹ و افزایش تنوع شغلی در روستاهای کوهستانی با میانگین ۵/۰۶ به ترتیب بالاترین مقادیر را به خود اختصاص دادند(جدول۴).

جدول ۴. مقایسه میانگین شاخص‌های توسعه اقتصادی در روستاهای مورد مطالعه با استفاده از آزمون فریدمن

مولفه‌ها	رتبه متوسط	اولویت	تعداد نمونه	کای اسکوئر	درجه آزادی	سطح معناداری
افزایش تنوع شغلی در روستاهای کوهستانی	۵/۰۶	۳	۳۱۰	۱۰۷۵/۱۶۷	۶	**۰/۰۰۰
ایجاد فرصت‌های شغلی جدید	۵/۶۹	۲				
افزایش درآمد روستاییان از بخش گردشگری	۵/۸۸	۱				
افزایش علاقمندی مدیران محلی به فرهنگ توسعه و اشتغال‌زایی از طریق توسعه توریسم	۲/۴۳	۷				
ایجاد مشاغل جدید از طریق مراکز اطلاع‌رسانی برای گردشگران	۳/۵۲	۴				
افزایش سطح آگاهی و دانش عمومی در راستای فعالیت های کارآفرینانه	۲/۸۰	۵				
افزایش انگیزه جوانان جهت سکونت و اشتغال در روستا	۲/۶۱	۶				

ماخذ: مطالعات میدانی ۱۴۰۱ ** معناداری در سطح ۹۹٪

همان‌طوری که در جدول (۵) اشاره شده است برای مقایسه شاخص‌های توسعه اقتصادی روستاها از آزمون کروسکال-والیس استفاده گردید و نتایج آماره کروسکال والیس برابر با ۱۶/۲۱۳ و مقدار p=0/039 بدست آمده که بیانگر آن است که از این حیث تفاوت معنادار در سطح اطمینان ۹۵ درصد بین روستاها وجود دارد. نتایج نشان می‌دهد که روستاهای آبنیک، امامه بالا، ایگل، لالون و رودک از وضعیت مطلوب‌تری نسبت به دیگر روستاها برخوردارند. براین اساس قابل

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

اذعان است که اگرچه تمام روستاهای مورد مطالعه دارای جاذبه‌های گردشگری هستند و هرساله مسافرانی به روستاهای مذکور سفر می‌کنند، اما به لحاظ افزایش تنوع شغلی از وضعیت مشابهی برخوردار نمی‌باشند.

علاوه برآن از نظر ایجاد فرصت‌های شغلی جدید نیز اگرچه ۹روستای مورد مطالعه دارای تفاوت معناداری با یکدیگر نیستند و این بیانگر آن است که هر ۹ روستا به لحاظ ایجاد فرصت‌های شغلی جدید پس از توسعه گردشگری خانه‌های دوم رونق یافتند، اما آماره و ضرایب بدست آمده حاکی از آن است که روستاهای آبنیک، لالون، رودک و امامه بالا از وضعیت بسیار مطلوب‌تری برخوردارند و مابقی روستاها نیز در این زمینه دارای وضعیت نسبتاً مطلوبی هستند.

جدول ۵. مقایسه میانگین شاخص‌های توسعه اقتصادی خانوارهای نه روستای بخش رودبار قصران با استفاده از آزمون کروسکال‌والیس

شاخص	میانگین رتبه‌ای	تعداد نمونه	روستاها	رتبه متوسط	اولویت	کای اسکوئر	درجه آزادی	سطح معناداری
افزایش تنوع شغلی در روستاهای کوهستانی	۴/۴۲	۶۳	لالون	۱۵۷/۹۳	۴	۱۶/۲۱۳	۸	*۰/۰۳۹
		۲۸	زایگان	۱۳۹/۳۹	۸			
		۲۶	روته	۱۲۰/۳۷	۹			
		۴۴	گرمابدر	۱۴۴/۲۷	۷			
		۲۹	آبنیک	۱۸۴/۷۸	۱			
		۳۸	امامه بالا	۱۸۱/۲۴	۲			
		۳۳	آهار	۱۴۵/۱۸	۶			
		۱۹	ایگل	۱۶۵/۴۵	۳			
		۳۰	رودک	۱۵۶/۵۰	۵			
ایجاد فرصت‌های شغلی جدید و افزایش درآمد روستاییان	۴/۷۲	۶۳	لالون	۱۶۰/۶۲	۳	۱۳/۶۸۴	۸	ns ۰/۰۱۱۰
		۲۸	زایگان	۱۳۸/۳۶	۸			
		۲۶	روته	۱۳۱/۰۸	۹			
		۴۴	گرمابدر	۱۴۱/۳۴	۷			
		۲۹	آبنیک	۱۷۳/۵۹	۱			
		۳۸	امامه بالا	۱۷۳/۳۲	۲			
		۳۳	آهار	۱۵۷/۳۹	۶			
		۱۹	ایگل	۱۵۷/۶۳	۵			
		۳۰	رودک	۱۵۹/۲۰	۴			

ماخذ: مطالعات میدانی ۱۴۰۱ * معناداری در سطح ۹۵٪ ns : عدم معناداری

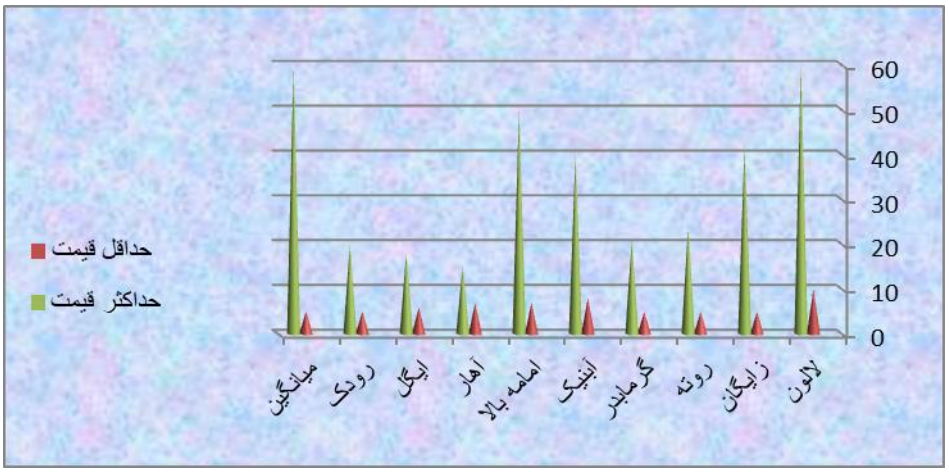
جدول ۶. مقایسه قیمت ویلاها در روستاهای مورد مطالعه بخش رودبار قصران

نام روستاها	میانگین قیمت ویلا (میلیارد تومان)	انحراف معیار	حداقل قیمت (میلیارد تومان)	حداکثر قیمت (میلیارد تومان)
لالون	۲۱/۶۵۰	۹/۹۳	۱۰	۶۰
زایگان	۱۵/۶۰۷	۹/۳۷	۵	۴۲
روته	۱۱/۰۰۰	۶/۲۶	۵	۲۴
گرمابدر	۱۰/۲۷۲	۳/۱۹	۵	۲۱
آبنیک	۱۶/۴۱۳	۸/۱۶	۸	۴۰

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

امامه بالا	۲۰/۱۵۷	۹/۵۲	۷	۵۰
آهار	۱۱/۴۲۴	۲/۸۸	۷	۱۵
ایگل	۱۰/۴۷۳	۳/۵۹	۶	۱۸
رودک	۹/۵۶۶	۳/۱۶	۵	۲۰
جمع	۱۴/۹۸۰	۸/۶۰	۵	۶۰



شکل ۳. نمودار حداقل و حداکثر قیمت ویلاها در روستاهای مورد مطالعه بخش رودبار قصران (واحد: میلیارد تومان)

جدول ۷. مقایسه میانگین قیمت ویلاها در روستاهای مورد مطالعه بخش رودبار قصران با استفاده از تحلیل واریانس مستقل یکطرفه

متغیر	منبع تغییر	مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مربعات	ضریب F	سطح معناداری
قیمت ویلا	بین گروه‌ها	۶۹۶۱/۹۰۹	۸	۸۷۰/۲۳۹	۱۶/۴۴۳	**۰/۰۰۰
	درون گروه‌ها	۱۵۹۲۹/۹۷۵	۳۰۱	۵۲/۹۲۴		
	جمع	۲۲۸۹۱/۸۸۴	۳۰۹			

ماخذ: مطالعات میدانی ۱۴۰۱ ** معناداری در سطح ۹۹٪

به منظور مقایسه میانگین قیمت ویلاها در روستاهای مورد مطالعه بخش رودبار قصران از تحلیل واریانس مستقل یکطرفه استفاده گردید و نتایج تفاوت معنادار و ۹۹ درصدی را نشان می‌دهد. همچنین برای گروه‌بندی روستاها از آزمون تعقیبی دانکن استفاده شد و ۹ روستای مورد مطالعه به سه گروه متفاوت طبقه‌بندی شدند. همان طوری که در جداول(۶، ۷ و۸) مشخص شده است روستاهای رودک، گرمابدر، ایگل، روته و آهار در یک گروه مشترک قرار گرفتند و قیمت ویلا در این روستا بین ۹/۵ تا ۱۱/۵ میلیارد تومان است. علاوه بر آن روستاهای زایگان، آبنیک در گروه دوم قرار گرفتند و قیمت ویلاهای آنها نیز بین ۱۵/۵ تا ۱۶/۵ میلیارد تومان می‌باشد. اما روستاهای امامه بالا و لالون در سومین گروه قرار گفتند و متوسط قیمت ویلا در این روستاها به بیش از ۲۰ میلیارد تومان می‌رسد. جالب توجه اینکه قیمت مساکن و ویلاها در این روستاها به دلیل دارا بودن جاذبه‌های گردشگری خاص با قیمت کلانشهرها برابری می‌کند.

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

جدول ۸. گروه‌بندی قیمت ویلاها در روستاهای مورد مطالعه از طریق آزمون تعقیبی آنوا / دانکن

روستاهای مورد مطالعه	تعداد نمونه	گروه‌بندی قیمت ویلاها		
رودک	۳۰	۹/۵۶۶۷		
گرمابدر	۴۴	۲۷۲۷۱۰		
ایگل	۱۹	۱۰/۴۷۳۷		
روته	۲۶	۱۱/۰۰۰		
آهار	۳۳	۱۱/۴۲۴۲		
زایگان	۲۸		۱۵/۶۰۷۱	
آبنیک	۲۹		۱۶/۴۱۳۸	
امامه بالا	۳۸			۲۰/۱۵۷۹
لالون	۶۳			۲۱/۶۵۰۸
سطح معناداری		۰/۳۸۰	۰/۶۶۲	۰/۴۱۹

جدول ۹. قیمت آپارتمان در روستاهای مورد مطالعه بخش رودبار قصران

نام روستاها	میانگین قیمت آپارتمان (میلیارد تومان)	انحراف معیار	حداقل قیمت (میلیارد تومان)	حداکثر قیمت (میلیارد تومان)
لالون	۳۴/۴۹۲	۲۰/۳۰	۳۰	۴۰
زایگان	۳۳/۷۸۵	۲/۲۰	۳۰	۴۰
روته	۲۷/۲۶۹	۴/۳۸	۲۳	۴۰
گرمابدر	۳۱/۳۴۰	۴/۴۷	۲۳	۳۹
آبنیک	۳۳/۵۵۱	۱/۸۴	۳۰	۳۵
امامه بالا	۳۳/۷۶۳	۱/۹۵	۳۰	۳۹
آهار	۲۷/۴۲۴	۵/۱۲	۲۰	۳۵
ایگل	۲۵/۸۹۴	۴/۹۹	۲۰	۳۵
رودک	۲۶/۲۶۶	۶/۱۸	۲۰	۳۸
میانگین	۳۱/۱۲۲	۵/۰۴	۲۰	۴۰

جدول ۱۰. مقایسه میانگین قیمت آپارتمان‌ها در روستاهای مورد مطالعه بخش رودبار قصران با استفاده از تحلیل واریانس مستقل یکطرفه

متغیر	منبع تغییر	مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مربعات	ضریب F	سطح معناداری
متوسط قیمت آپارتمان	بین گروه‌ها	۳۴۱۶/۱۲۲	۸	۴۲۷/۰۱۵	۲۸/۹۶۷	**۰/۰۰۰
	درون گروه‌ها	۴۴۳۷/۲۲۰	۳۰۱	۱۴/۷۴۲		
	جمع	۷۸۵۳/۳۴۲	۳۰۹	-		

ماخذ: مطالعات میدانی ۱۴۰۱ ** معناداری در سطح ۹۹٪

همچنین برای مقایسه میانگین قیمت آپارتمان‌ها در روستاهای مورد مطالعه از تحلیل واریانس مستقل یکطرفه استفاده شد و نتایج تا سطح اطمینان ۹۹ درصد تفاوت معناداری را نشان می‌دهند. نتایج نشان می‌دهند که ۹ روستای مورد مطالعه به سه گروه متفاوت طبقه‌بندی شدند و روستاهای ایگل، رودک، روته و آهار در یک گروه قرار گرفتند و

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

متوسط قیمت آپارتمان بین حدود ۲۶ میلیون تا ۲۷/۵ میلیون تومان است. همچنین قیمت آپارتمان در روستای گرمابدر به حدود ۳۱ میلیون تومان می‌رسد که در گروه دوم قرار گرفت. اما روستاهای آبنیک، امامه و زایگان در گروه سوم قرار گرفتند و متوسط قیمت آپارتمان در آنها بین ۳۳ تا ۳۴ میلیون تومان است. جالب توجه اینکه قیمت آپارتمان در روستاهای مذکور با متوسط قیمت پایتخت برابری می‌کند(جداول۹، ۱۰ و ۱۱).

جدول۱۱. گروه‌بندی قیمت آپارتمان در روستاهای مورد مطالعه از طریق آزمون تعقیبی آنوا / دانکن

روستاهای مورد مطالعه	تعداد نمونه	گروه بندی قیمت آپارتمان		
ایگل	۱۹	۲۵/۸۹۴		
رودک	۳۰	۲۶/۲۶۶		
روته	۲۶	۲۷/۲۶۹		
آهار	۳۳	۲۷/۴۲۴		
گرمابدر	۴۴		۳۱/۳۴۰	
آبنیک	۲۹			۳۳/۵۵۱
امامه بالا	۳۸			۳۳/۷۶۳
زایگان	۲۸			۳۳/۷۸۵
لالون	۶۳			۳۴/۴۹۲
سطح معناداری		۰/۱۵۵	۱/۰۰۰	۰/۳۶۷

علاوه بر آن برای بررسی رابطه توسعه گردشگری خانه‌های دوم در رودبار قصران با میزان رضایت شغلی، امنیت شغلی و انگیزه ماندگاری روستاییان از تحلیل همبستگی اسپیرمن استفاده شد(جدول۱۲). نتایج نشان می‌دهد که رابطه ۹۹ درصدی بین متغیرهای بررسی شده وجود دارد. به طوری که توسعه گردشگری خانه‌های دوم در بخش رودبار قصران به دلیل رونق شاخص‌های اقتصادی نه تنها باعث افزایش رضایت شغلی و امنیت شغلی گردید، بلکه باعث افزایش انگیزه ماندگاری روستاییان شده است.

جدول ۱۲. بررسی رابطه توسعه گردشگری خانه‌های دوم در رودبار قصران با میزان رضایت شغلی، امنیت شغلی و انگیزه ماندگاری روستاییان با استفاده از تحلیل همبستگی اسپیرمن

متغیر مستقل	متغیر وابسته	N	ضریب همبستگی	سطح معناداری
توسعه گردشگری خانه‌های دوم در رودبار قصران	میزان رضایت شغلی روستاییان	۳۱۰	۰/۷۴۵	**۰/۰۰۰
	میزان امنیت شغلی روستاییان		۰/۷۷۹	**۰/۰۰۰
	میزان انگیزه ماندگاری روستاییان		۰/۶۷۶	**۰/۰۰۰

ماخذ: مطالعات میدانی ۱۴۰۱ ** معناداری در سطح ۹۹٪

برای بررسی رابطه توسعه گردشگری خانه‌های دوم با تحولات کالبدی و فیزیکی روستاها در بخش رودبار قصران از تحلیل همبستگی کندال استفاده گردید. جالب توجه اینکه دو متغیر مذکور متقارن هستند. به بیان ساده‌تر دو متغیر حالت هم‌افزایی دارند. به نحوی که توسعه گردشگری خانه‌های دوم باعث تحولات کالبدی روستاها می‌شود و در مقابل

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

تحولات فیزیکی و کالبدی روستاها نیز سبب توسعه گردشگری می‌شوند. نتایج همبستگی کندال نشان می‌دهد که رابطه منطقی و معناداری در سطح اطمینان ۹۹ درصد بین دو متغیر مذکور وجود دارد(جدول ۱۳).

جدول ۱۳. بررسی رابطه توسعه گردشگری خانه‌های دوم با تحولات کالبدی و فیزیکی روستاها در رودبار قصران با استفاده از تحلیل همبستگی کندال

متغیر مسقل	متغیر وابسته	N	ضریب همبستگی	سطح معناداری
توسعه گردشگری خانه‌های دوم	تحولات کالبدی و فیزیکی روستاها در رودبار قصران	۳۱۰	۰/۷۱۸	۰/۰۰۰**

جدول ۱۴. بررسی رابطه شاخص‌های تحولات کالبدی و فیزیکی روستاها با گردشگری خانه‌های دوم از طریق تحلیل همبستگی کای-اسکوئر

مولفه‌ها	ضریب کای اسکوئر	درجه آزادی	سطح معناداری
تعریض معابر و اصلاح خیابانهای اصلی منتهی به روستا	۱۱۶/۳۴۸	۳	۰/۰۰۰
درختکاری کنار معابر روستایی	۲۸۸/۸۰۶	۴	۰/۰۰۰
بهبود فرهنگ مقاوم سازی مساکن روستایی به دلیل افزایش درآمد	۲۸۳/۶۱۳	۴	۰/۰۰۰
توسعه بوم‌گردی و مراکز اقامتگاهی	۴۰۹/۷۷۴	۴	۰/۰۰۰
ساخت ویلاهای بسیار زیبا	۵۱۳/۲۵۲	۳	۰/۰۰۰
خلق نما و منظر جدید با هجوم سرمایه گذاران برای سرمایه گزاری در بخش گردشگری مثل رستوران‌ها، کافی شاپ و سایر فروشگاهها	۲۳۶/۱۹۴	۳	۰/۰۰۰
ساخت اقامتگاه‌ها، هتل آپارتمان و... در نواحی روستایی	۲۵۲//۸۶۵	۳	۰/۰۰۰
مدیریت پسماند(جمع آوری، تفکیک از مبداء و دفن در مکان مناسب)	۲۲۳/۹۱۰	۳	۰/۰۰۰
ساخت اکوپارک و توسعه آن در روستاهای ییلاقی	۱۱۸/۳۳۵	۳	۰/۰۰۶
طراحی زیرساخت‌های مناسب برای جذب گردشگر در نواحی روستایی	۲۰۴/۰۹۷	۴	۰/۰۰۰

ماخذ: مطالعات میدانی ۱۴۰۱ ** معناداری در سطح ۹۹درصد

همان‌طوری که در جدول ۱۵ اشاره شده است برای مقایسه شاخص‌های تحولات فیزیکی و کالبدی روستاها از آزمون کروسکال‌والیس استفاده گردید و نتایج آماره کروسکال والیس برابر با ۳/۲۳۷ و مقدار p=0/919 بدست آمده که بیانگر آن است که از نظر ساخت ویلاهای بسیار زیبا تفاوت معناداری بین روستاها وجود ندارد. به بیان ساده تر تمام ۹ روستای مورد مطالعه از نظر تحولات فیزیکی و ساخت ویلا بویژه در چند دهه اخیر کاملاً متحول شدند. اما علیرغم اینکه به استناد آمار تفاوت معناداری مشاهده نمی‌گردد، اما بیشترین تحولات در روستاهای لالون، امامه بالا، روته، گرمابدر و آبنیک مشاهده می‌گردد. از نظر خلق نما و منظر جدید با هجوم سرمایه گزاران برای سرمایه‌گزاری در بخش گردشگری مثل رستوران‌ها، کافی شاپ و سایر فروشگاه‌ها نیز تفاوت معناداری بین ۹ روستای مورد مطالعه وجود ندارد. اما در عین حال وضعیت روستاهای لالون و رودک از نظر شاخص مذکور بیشتر ملموس و مشهود است.

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

جدول ۱۵. مقایسه میانگین شاخص‌های تحولات فیزیکی و کالبدی نه روستای بخش رودبار قصران با استفاده از آزمون کروسکال‌والیس

شاخص	میانگین رتبه‌ای	تعداد نمونه	روستاها	Mean rank	اولویت	کای اسکوئر	درجه آزادی	سطح معناداری
ساخت ویلاهای بسیار زیبا	۴/۵۷	۶۳	لالون	۱۶۱/۳۳	۱	۳/۲۳۷	۸	ns۰/۹۱۹
		۲۸	زایگان	۱۵۴/۸۲	۷			
		۲۶	روته	۱۵۸/۱۷	۳			
		۴۴	گرمابدر	۱۵۶/۳۱	۴			
		۲۹	آبنیک	۱۵۵/۹۵	۵			
		۳۸	امامه بالا	۱۵۹/۴۱	۲			
		۳۳	آهار	۱۵۵/۱۵	۶			
		۱۹	ایگل	۱۵۲/۰۸	۸			
		۳۰	رودک	۱۳۷/۵۵	۹			
خلق نما و منظر جدید با هجوم سرمایه گزاران برای سرمایه گزاری در بخش گردشگری مثل رستوران-ها، کافی شاپ و سایر فروشگاهها	۴/۳۸	۶۳	لالون	۱۶۷/۳۱	۱	۴/۱۵۶	۸	ns۰/۸۴۳
		۲۸	زایگان	۱۵۱/۵۲	۶			
		۲۶	روته	۱۵۸/۰۴	۳			
		۴۴	گرمابدر	۱۴۹/۴۵	۷			
		۲۹	آبنیک	۱۴۶/۲۲	۸			
		۳۸	امامه بالا	۱۵۲/۵۰	۵			
		۳۳	آهار	۱۵۵/۷۳	۴			
		۱۹	ایگل	۱۳۵/۰۳	۹			
		۳۰	رودک	۱۶۶/۵۷	۲			

ماخذ: مطالعات میدانی ۱۴۰۱ ns: عدم معناداری

همچنین نتایج حاصل از آزمون رگرسیون خطی چندگانه با روش همزمان برای تبیین دست‌اندازی به حریم منابع طبیعی در نواحی روستایی مورد مطالعه نشان می‌دهد که مؤلفه‌های بررسی‌شده تاحد قابل قبول و معناداری وابسته به متغیرهایی هستند که مورد بررسی قرار گرفتند. شایان ذکر است که ضریب تعیین در معادلهٔ رگرسیونی محاسبه‌شده حاکی از آن است که توسعه‌یافتگی حدود ۹۵ درصد وابسته به متغیرهای مورد بررسی است و فقط حدود ۵ درصد وابسته به متغیرهایی است که در این پژوهش مورد شناسایی قرار نگرفتند. به بیان دیگر متاسفانه عامل اصلی تجاوز به حریم منابع طبیعی و تخریب محیط‌زیست روستایی تحت تاثیر توسعه بی‌رویه گردشگری خانه‌های دوم در روستاهای بخش رودبار قصران است که علت آنرا می‌توان در نزدیکی بخش رودبار قصران به پایتخت و گسیل شدن ثروتمندان برای تفریح آخر هفته جستجو نمود(جداول ۱۶، ۱۷ و۱۸).

جدول ۱۶. محاسبهٔ میزان دست‌اندازی به حریم منابع طبیعی در نواحی روستایی با استفاده از رگرسیون خطی چندگانه/توام یا همزمان

مدل	مربعR	ضریب تعیین	ضریب تعدیل	خطای تخمین
۱	۰/۹۷۵	۰/۹۵۱	۰/۹۵۱	۰/۲۷۰۵۸

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

جدول ۱۷. تحلیل واریانس/ ANOVA در رگرسیون خطی چندگانه

مدل	مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مربعات	مقدار آزمون F	سطح معناداری
رگرسیون	۴۳۴/۷۷۴	۳	۱۴۴/۹۲۵	۱۹۷۹/۹۴۰	۰/۰۰۰
باقیمانده	۲۲/۴۰۳	۳۰۶	۰/۰۷۳		
جمع	۴۵۷/۱۷۷	۳۰۹			

جدول ۱۸. نتایج رگرسیون خطی برای بررسی رابطه دست‌اندازی به حریم منابع طبیعی با متغیرهای بررسی شده

مدل	ضریب استاندارد نشده		ضریب استانداردشده	آماره T	سطح معناداری
	B	خطای تخمین	بتا		
مقادیر ثابت	۰/۰۱۴	۰/۰۴۹	-	۲۹۰	/۷۷۲
تغییر کاربری اراضی	۰/۶۵۹	۰/۰۳۴	۰/۶۶۲	۱۹/۳۳۵	۰/۰۰۰
تخریب پوشش گیاهی، باغات و مزارع	۰/۳۰۵	۰/۰۳۳	۰/۳۰۲	۹/۱۷۳	۰/۰۰۰
زمین‌خواری، کوه‌خواری و تجاوز به حریم رودخانه	۰/۰۳۲	۰۱۹۰	۰/۰۳۵	۱/۶۸۸	۰/۰۹۳

ماخذ: مطالعات میدانی ۱۴۰۱

۵) نتیجه‌گیری

روستاهای کوهستانی با توجه به گسترش شهرنشینی، مهم‌ترین عرصه‌هایی هستند که در زمینه گردشگری و فعالیت-های وابسته به آن به شدت مورد بهره‌برداری قرار گرفته و با تغییرات شدید کاربری اراضی و پیامدهای ناشی از آن مواجه می‌شوند. یکی از مهم‌ترین نمودهای گردشگری روستایی، توسعه و گسترش خانه‌های دوم به منظور گذران اوقات فراغت است که مبین نقش تعیین کننده مناطق شهری در توسعه روستایی است. توسعه گردشگری در بسیاری از کشورهای درحال توسعه به عنوان یک تسهیلگر موثر برای توسعه اقتصادی و اجتماعی روستا محسوب می‌شود که موجب بهبود شرایط اقتصادی و اجتماعی روستاها خواهد شد. از اینرو توسعه موفقیت‌آمیز گردشگری نیازمند برنامه‌ریزی هوشمندانه و مدیریتی متعهدانه است تا پیامدهای مثبت را تقویت کند و در جهت تعدیل پیامدهای منفی بکوشد.

تحقیق حاضر با مطالعات برخی از پژوهشگران خارجی مثل سوتو (۲۰۱۷) و وپسالنین و پیکانن (۲۰۱۰) و همچنین لیتوین همسو نیست و علت آن این است که محققان مذکور فقط آثار مثبت خانه‌های دوم را مورد توجه قرار دادند. اما در مقابل متاسفانه تحقیق حاضر با مطالعات بسیاری از محققان ایرانی مثل رضوانی و همکاران(۱۳۹۱)، سرور و محمودیان(۱۳۹۵)، ضیایی و همکاران(۱۳۸۷)، خشنود و همکاران(۱۳۹۶)، رحمانی و خدادادی(۱۳۹۱)، متولی و همکاران(۱۳۹۷)، نجفی‌کانی و عیسی‌نژاد(۱۴۰۱) و دادورخانی و محمدزاده(۱۳۹۱) همسو بوده و مطابقت دارد. این مسئله نشان می‌دهد که همه محققان متفق‌القولند که اگرچه گردشگری خانه‌های دوم دارای اثرات مطلوب اقتصادی و تحولات فیزیکی و کالبدی است و باعث افزایش فرصت‌های شغلی، تنوع شغلی و به تبع آن افزایش درآمد می‌گردد، اما در مقابل اثرات نامطلوب زیست‌محیطی مثل تغییر کاربری اراضی، تخریب پوشش گیاهی و تعرض به حریم رودخانه‌ها و منابع طبیعی در محیط روستایی تحمیل می‌کند.

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

از اینرو توجه بیش از بیش مسئولان و برنامه‌ریزان به‌منظور بهبود و ارتقاء اوضاع اقتصادی و اجتماعی و کاهش پیامدهای زیست‌محیطی و توسعه پایدار گردشگری روستایی امری ضروری است. براین اساس به منظور تحقق اهداف تحقیق یعنی توسعه همه‌جانبه گردشگری روستایی پیشنهادات زیر ارائه می‌گردد:

- ایجاد زمینه‌های مناسب برای جذب سرمایه‌گزاران به منظور سرمایه‌گزاری در بخش گردشگری خانه‌های دوم؛
- برنامه‌ریزی به منظور تبلیغات گسترده از طریق رسانه‌های جمعی و مجازی به منظور جذب گردشگران خارجی؛
- بکارگیری نیروهای متخصص و با تجربه در زمینه ظرفیت‌سنجی گردشگری روستاهای ییلاقی؛
- توسعه و تجهیز مسیرهای توریستی و تدوین دفترچه‌های راهنما برای گردشگران و آموزش آنها؛
- بازنگری در خصوص نحوه توزیع امکانات، خدمات و تسهیلات گردشگری و اولویت‌دهی تخصیص مجدد این امکانات به ناحیه مورد مطالعه؛
- تشکیل ستادی به نام ستاد گردشگری روستایی با نمایندگانی از مدیران محلی روستایی؛
- احداث مکانی به عنوان مرکز خریدوفروش محصولات کشاورزی، خانگی و صنایع‌دستی مردم بومی به گردشگران؛
- ایجاد مشاغل و حرف جدید در جهت تنوع بخشیدن فعالیت‌های اقتصاد روستایی؛
- تقویت همکاری و تعاون بین مردم روستا جهت بهره‌گیری کارآمدتر از فضاهای گردشگری روستایی؛
- حفاظت از منابع طبیعی و انسانی و جلوگیری از آسیب‌پذیری و آلودگی آنها؛
- تلاش مدیران روستایی جهت ساماندهی کاربری‌ها و جلوگیری از تغییرات مخرب کاربری‌های اراضی؛
- گسترش ورزش‌های زمستانی با عنایت به وجود چند پیست فعال و بسیار زیبا(پیست شمشک، دربندسر و..) در بخش رودبار قصران؛
- گابیون‌بندی حاشیه جاده باریک تهران- شمشک با توجه به فرسایش شدید و ریزش دایمی سنگ‌ها؛
- جلوگیری از بلندمرتبه‌سازی و رشد بی‌رویه عمودی روستاهای ناحیه مورد مطالعه با توجه به وجود گسل‌های فعال در ناحیه مورد مطالعه؛
- جلوگیری از ساخت و سازهای بی‌رویه در حریم رودخانه جاجرود؛
- تعریض و بهسازی معابر، همراه با بلوارکشی مسیر، بازنگری و تجدید نظر طرح هادی روستا؛
- مدیریت مواد زاید و دفع اصولی و بهداشتی فاضلاب و زباله‌ها؛
- تعریض خیابان اصلی تهران- شمشک که به جاده کندوان(تهران- چالوس) منتهی می‌گردد؛ و
- ترویج و ترغیب روستاییان و مدیران محلی برای گسترش بوم‌گردی در روستاهای واقع در بخش رودبار قصران.

۶) منابع

- الداغی، زهرا، ابراهیمی، عبدالحمید، شجاعی، سامره، دیده‌خانی، حسین (۱۳۹۹)، **تدوین سناریوهای توسعه منطقه گردشگری استان گلستان با رویکرد آینده‌پژوهی**، فصلنامه جغرافیا و توسعه، دانشگاه سیستان و بلوچستان، شماره ۵۸، صفحات ۷۴-۵۹.
- احمدی، امید، علمداری، پریسا، ثروتی، مسلم، خوش‌زمان، تورج (۱۳۹۹)، **بررسی تناسب و قابلیت اراضی با استفاده از روش-های پارامتریک در راستای دست‌یابی به توسعه پایدار**، فصلنامه جغرافیا و توسعه، دانشگاه سیستان و بلوچستان، شماره ۶۱، صفحات ۲۸-۵.
- بامری، زبیده، پایدار، ابوذر، طولابی‌نژاد، مهرشاد (۱۳۹۸)، **احیای معیشت پایدار در روستاهای سنتی از طریق گردشگری**، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری و منطقه‌ای، دانشگاه سیستان و بلوچستان، شماره ۳۲، صفحات ۷۸-۵۹.
- بیگدلی، اعظم، عینالی، جمشید، رابط، علیرضا، عباسی، فریبا (۱۳۹۷)، **ارزیابی اثرات گردشگری خانه‌های دوم بر روی کیفیت زندگی ساکنین دایمی، موردی: دهستان سعیدآباد شهرستان ایجرود**، فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، دوره ۱۳، شماره ۱، صفحات ۲۱۶-۱۹۹.

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

- تقی‌زاده هیر، وحید، وزیری، مهسا (۱۳۹۷)، **روستا و گردشگری خانه‌های دوم**، چاپ اول، انتشارات جهاد دانشگاهی دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل،
- جباری، ایرج، عبدلی، شکوفه (۱۳۹۸)، **بهره‌برداری اقتصادی و گردشگری از رودخانه‌های استان کرمانشاه و تاثیر آن بر ویژگی‌های زیبایی‌شناختی**، فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، دانشگاه گلستان، شماره ۳۲، صفحات ۸۸-۷۱.
- سرور، رحیم، محمودیان، میترا (۱۳۹۵)، **گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر نواحی روستایی، موردی، روستاهای دهستان مهماندوست نیر**، فصلنامه پژوهش‌های مکانی و فضایی، شماره ۱، صفحات ۸۹-۷۷.
- دادورخانی، فضیله، زمانی، حمید، قدیری‌معصوم، مجتبی، عاشری، اسماعیل (۱۳۹۲). **نقش گردشگری خانه‌های دوم در تغییرات کالبدی-فیزیکی نواحی روستایی، موردی، دهستان برغان ساوجبلاغ**، فصلنامه پژوهش‌های روستایی، دانشگاه تهران، شماره ۲، صفحات ۲۷۷-۲۹۹.
- رضوانی، محمدرضا، بدری، علی، سپهوند، فرخنده، اکبریان رونیزی، سعیدرضا(۱۳۹۱)، **گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن بر بهبود کیفیت زندگی ساکنان روستایی، موردی، بخش رودبار قصران شهرستان شمیرانات**، فصلنامه مطالعات و پژوهش-های شهری و روستایی، شماره ۱۳، صفحات ۴۰-۲۳.
- رضوانی، محمدرضا، صفایی، جواد (۱۳۸۴)،**گردشگری خانه‌های دوم و اثرات آن در نواحی روستایی، فرصت یا تهدید، موردی: نواحی روستایی شمال تهران**، پژوهش‌های جغرافیایی . دوره ۳۷. شماره ۵۴، صفحات ۱۲۱-۱۰۹.
- شاطریان، محسن، منتصری، زهرا کیانی، صدیقه، غلامی، یونس (۱۳۹۸)، **سطح‌بندی توسعه گردشگری روستاهای بخش برزک درشهرستان کاشان**، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، دانشگاه خوارزمی، دوره ۸، شماره ۲۸، صفحات ۱۱۴-۹۵.
- خشنود، عفت، مهدوی حاجیلویی، مسعود، قادری، اسماعیل (۱۳۹۶)، **تأثیر گردشگری خانه‌های دوم بر اقتصاد روستایی دهستان ابرشیوه در شهرستان دماوند**، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، دانشگاه خوارزمی، سال ششم، شماره ۴، پیاپی ۲۲، صفحات ۱۶-۱.
- صاحبی، نغمه، پوررمضان، عیسی ، باسط قریشی، محمد (۱۳۹۷)، **آسیب‌شناسی اقتصادی توسعه گردشگری در نواحی روستایی شهرستان لنگرود**، اقتصاد فضا و توسعه روستایی، دانشگاه خوارزمی، دوره ۷، شماره ۲۵، صفحات ۲۴۱-۲۲۵.
- ظاهری، مجید، آقایاری هیر، محسن، حسین‌زاده، اکبر (۱۳۹۸)، **سطح‌بندی پایداری فعالیت‌های گردشگری نواحی روستایی در شهرستان طارم**، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، دانشگاه خوارزمی، دوره۸، شماره ۲۷، صفحات ۱۳۶-۱۱۹.
- صفرآبادی، اعظم، احمدپور، علی(۱۳۹۸)، **برنامه‌ریزی تفرجگاه‌های پیرامون شهرها با تاکید بر گردشگری سلامت، موردی: چشمه آبگرم تودلویه**، فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، دانشگاه گلستان، شماره ۳۱، صفحات ۲۴۳-۲۲۷.
- ضیایی، محمود، صالحی‌نسب، زهرا (۱۳۸۷)، **گونه شناسی گردشگران خانه‌های دوم و بررسی اثرات کالبدی آنها بر نواحی روستایی، موردی: رودبار قصران**. فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی.دوره ۴۰، شماره ۶۶ صفحات ۸۴-۷۱.
- فتاحی،کارن، محمدی، اسفندیار (۱۳۹۹)، **شناسایی موانع گردشگرپذیری روستای هدف گردشگری حیدرآباد سیوان**، فصلنامه جغرافیا و توسعه، دانشگاه سیستان و بلوچستان، دوره ۱۸، شماره ۵۹، صفحات ۲۲۶-۲۱۱.
- کیانی‌سلمی، صدیقه، شاطریان، محسن (۱۳۹۶). **مدل‌سازی پیامدهای گسترش گردشگری خانه‌های دوم بر مناطق روستایی و اثر آن بر رضایت جامعه محلی (موردی: بخش قمصر کاشان)**. فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی . دوره۶ . شماره ۲. شماره پیاپی ۱۸، صفحات ۲۰۹-۱۹۴.
- متولی، نرگس، صحنه، بهمن، نجفی‌کانی، علی‌اکبر (۱۳۹۷)، **تحلیلی بر عملکرد خانه‌های دوم برتوسعه پایدار روستاهای کوهستانی موردی: بخش چهاردانگه شهرستان ساری**، فصلنامه روستا و توسعه، وزارت جهاد کشاورزی، شماره ۲۱ صفحات ۱۵۹-۱۳۳.
- نجفی‌کانی، علی‌اکبر (۱۳۹۷)، **بررسی چالش‌ها و فرصت‌ها، فراروی توسعه توریسم در روستاهای ساحلی، موردی: روستاهای شهرستان بابلسر**، فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، دانشگاه گلستان، شماره ۲۷، صفحات ۱۵۴-۱۴۳.

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]

- نجفی‌کانی، علی‌اکبر، نجفی، کبری(۱۴۰۰) **ظرفیت‌سنجی گردشگری روستایی و نقش آن در توسعه فضایی و اقتصادی نواحی ییلاقی، مورد بخش مرکزی شهرستان دماوند**، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال دهم، شماره ۳۵، صفحات، ۹۰-۶۹.
- یزدانی، محمدحسن، فیروزی، ابراهیم، هاشمی معصوم‌آباد، رضا، شکرزاده فرد، الهام (۱۳۹۹)، **پهنه‌بندی شهر اردبیل از نظر میزان وجود پتانسیل جذب گردشگر**، فصلنامه جغرافیا و توسعه، دانشگاه سیستان و بلوچستان، شماره ۶۱، صفحات ۳۱۱-۳۳۴.
- Akerlund. U. Lipkina. O. & Hall. C. M. (2015), **Second home governance in the EU: in and out of Finland and Malta**. Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events. 7(1),pp 77-97.
- Campón-Cerro, A. M., Hernández-Mogollón, J. M & Alves, H (2017), **Sustainable improvement of competitiveness in rural tourism destinations: The quest for tourist loyalty in Spain**. Journal of Destination Marketing & Management, 6, PP. 252-266.
- Dykes, S & Walmasley, A (2015), **The Reluctant Tourist? An exploration of second home Owners preceptions of Their Impacts on North Crnwall**, UK. European journal of Tourism, vol 6,pp.116-95.
- De Oliveira . J. A. P. (2003), **governmental responses to tourism development: three Brazilian case studies**, journal of Tourism Management, 24 pp 97-110.
- Farstad, M & Fredrik Rye, J (2013), **Second homeowner, local, and their perspectives on rural development**. Journal of Rural Studies, 30, PP. 41-51.
- Fitri Amir, A., Abd Ghapar, A., Jamal, S & Najiah Ahmad, K (2015), **Sustainable tourism development: A study on community resilience for rural tourism in Malaysia**. journal of Procardia - Social and Behavioral Sciences, 168, PP. 116 – 122.
- Hunter, C.J (1995), **On the need to re-conceptualize sustainable tourism development**. Journal of Sustainable Tourism, 3 (3)pp 155-165.
- Hogendoorn, G., Mellett, R & visser, G (2005), **Second homes tourism in Africa: reflections on the south African experience**. journal of in Urban forum, Springer Netherlands, vol. 16, No. 2, PP. 12-154.
- Jurowski,C., Uysal,M & Williams, D,R (1997), **A theoretical analysis of host community reactions to tourism**. Journal of tourism research.36(2),pp3-11.
- Litvin, Stephen W.,Gang Xu. Ferguson. Anna ,C & Wayne, W (2013), **Too attractive for its own good? South of broad, second/ vacation- homes and resident attitudes, Elsevier**, journal of Tourism Management prespectives, Vol 6, No 7, PP.89-94.
- Muller, D.K (2004), **Tourism, Mobility and second homes, In Lew, A companion tourism**. Oxford, black well, PP 387-398.
- Mun Wong, B., Musa, G & Zarina Taha. A (2017), **Malaysia my second home: The influence of push and pull motivations on satisfaction**. journal of Tourism Management, 61, PP. 394-410.
- Najafi Kani, A.A (2017), **A Study Of Challenges And Opportunities For The Development Of Tourism In Coastal Villages: The Case Study Of Villages In Babolsar**. journal of ijese.pp 1765-1776.
- Paresishvili, O., Kvaratskhelia, L & Mirzaeva, V (2017), **rural tourism as a promising trend of small business in Georgia: Topicality, capabilities, peculiarities**. journal of Annals of Agrarian Science, 15, PP 344-348.
- Soto, M.T.R & Clavé, S.A., (2017), **Second Homes and Urban Landscape Patterns in Mediterranean Coastal Tourism Destinations**, journal of Land Use Policy, Vol. 68, pp 117-132.
- Vepsalainen, M. & Pitkanen, K (2010), **Second home country side. Representations of the rural in Finnish popular discourses**. Journal of Rural Studies, 26.pp 194-204.
- Vagner, J and Fialová, D., (2011), **Impacts of Second Home Tourism on Shaping Regional Identity in the Regions with Significant Recreational Function**, Book of Proceedings, Vol. 1, journal of International Conference on Tourism & Management Studies, Algarve 2011, pp 285-294.
- William. A. M. & Hall. C.M. (2000), **Tourism and Migration, New relationships between production and consumption**, journal of Tourism Geographies, 2, (1),pp 5-27.

[Downloaded from c4i2016.khu.ac.ir on 2026-11-08]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1402.12.43.9.7]