



## ارزشیابی اثرات اجتماعی و اقتصادی شکل‌گیری خانه‌های دوم در زردنجان شهرستان اصفهان

فرهاد عزیزپور

دانشیار گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

اعظم رضایی

کارشناسی ارشد برنامه ریزی روستایی، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی دانشگاه خوارزمی، تهران،

ایران. (نویسنده مسئول) Email:aa\_rezaei@yahoo.com

### چکیده

تحولات جهانی بعد از جنگ جهانی دوم از جنگ جهانی دوم از جمله در زمینه‌های گسترش شهرنشینی و ایجاد شهرهای بزرگ، آلودگی محیط شهری و نیز افزایش اوقات فراغت منجر به گسترش گردشگری روستایی به ویژه مالکیت خانه‌های دوم گردید. امروزه بخش توریسم به عنوان یک بخش مولد در زمینه کسب درآمد و ایجاد اشتغال در اقتصاد کشورها نقش بسزایی دارد. به طوری که، بسیاری از کشورها به صنعت پویای گردشگری به عنوان منبع اصلی درآمد، اشتغال زایی، رشد بخش خصوصی و توسعه ساختارهای زیر بنایی نگاه می‌کنند. یکی از راهکارهای اساسی برای توسعه مناطق روستایی توجه به گردشگری روستایی است تا محیط‌های روستایی را از انزوا و حاشیه خارج نماید. پژوهش حاضر با هدف ارزشیابی اثرات اجتماعی-اقتصادی گسترش خانه‌های دوم در روستای زردنجان دهستان جی تهیه شده است. روش پژوهش در این مطالعه توصیفی-تحلیلی است که جامعه آماری پژوهش، خانوارهای روستای زردنجان هستند و برای تعیین حجم نمونه از روش کوکران استفاده شده است. انتخاب نمونه، با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی انجام شده است که بر این اساس، 87 نفر از بین اهالی روستا به عنوان نمونه انتخاب شده‌اند. برای جمع‌آوری اطلاعات از روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی و ابزار پرسشنامه استفاده گردیده است. برای تحلیل داده‌ها، از آزمون تی تست استفاده شده است. یافته‌های پژوهش نشان داد گسترش احداث خانه‌های دوم در روستای زردنجان ناشی از عواملی نظیر نزدیکی روستا به اصفهان، رشد نیازهای فراغتی و نیاز به کسب آرامش در محیطی آرام است. تداوم این پدیده موجب ایجاد پیامدهای مختلفی در روستا شده است که مهمترین پیامدهای منفی آن، نابودی زمینهای کشاورزی و افزایش قیمت زمین و ناپایداری اجتماعی-فرهنگی و مهمترین پیامد مثبت افزایش تنوع فعالیتهای اقتصادی بویژه در بخش خدمات و رسیدن به یک پایداری اقتصادی است.

**کلمات کلیدی:** پیامدهای اجتماعی-اقتصادی، خانه‌های دوم، سکونتگاههای روستایی، روستای زردنجان.



#### مقدمه

نقش و جایگاه روستاها در فرایندهای توسعه اقتصادی، اجتماعی و سیاسی در مقیاس محلی، منطقه‌ای، ملی و بین‌المللی و پیامدهای توسعه نیافتگی مناطق روستایی چون فقر گسترده، نابرابری فزاینده، رشد سریع جمعیت، بیکاری، مهاجرت و حاشیه نشینی شهری موجب توجه به توسعه روستایی و حتی تقدم آن بر توسعه شهری شده است (ازکیا و غفاری، 1384: 19). ضرورت توجه به توسعه روستایی نسبت به توسعه شهری به این علت نیست که اکثریت جمعیت جهان سوم در مناطق روستایی سکونت دارند، بلکه از آن روست که راه حل نهایی مسئله بیکاری شهری و تراکم جمعیت، بهبود محیط روستایی است (تودارو، 1380: 45). از آنجایی که الگوی برنامه‌ریزی توسعه فضاهای گردشگری، متناسب با ارزش‌ها، هنجارها و ویژگی نظام اجتماعی - اقتصادی و سیاسی هر جامعه‌ای طراحی می‌شود و شکل می‌پذیرد. برای جهت‌یابی برنامه‌ریزی توسعه گردشگری به سمت تحولات فضایی متناسب با ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی توجه به مقوله توانمندسازی، ظرفیت‌سازی، توسعه ظرفیتی و مشارکت ساکنان کانون‌های جمعیتی در فرآیند انجام و عمل برنامه‌ریزی گردشگری از مهمترین مقوله‌هایی است که در برنامه‌ریزی‌های توسعه فضای گردشگری مورد توجه ویژه قرار گرفته است (رحمانی فضلی و همکاران، 1397: 57).

در ایران با توجه به شرایط اقلیم بیابانی و نیمه بیابانی حاکم بر بخش گسترده‌ای از کشور فرهنگ ییلاق نشینی و داشتن خانه‌های دوم در نواحی روستایی و خوش آب و هوای مجار شهرهای بزرگ، قدمتی دیرینه دارد (متولی طاهر و همکاران، 1397: 134). به طور کلی یکی از عوامل موثر در توسعه روستایی، گردشگری و برنامه ریزی دقیق برای جهت قرار گرفتن خانه‌های دوم در مسیر توسعه روستایی است، زیرا خانه‌های دوم می‌تواند با خلق فرصت‌های جدید، اشتغال و درآمد، نقش موثری در بهبود وضع اقتصادی و معیشتی روستاها داشته باشد، همین مسئله باعث توجه به گردشگری روستایی و گسترش آن گردیده است و گردشگری روستایی به عنوان یک کاتالیزور موثر برای توسعه اقتصادی اجتماعی روستاها فرض شده است. در کنار این مسائل امروزه به دلیل مشکلات ناشی از صنعتی شدن و آلودگی بیش از حد شهرها، بویژه شهرهای بزرگی چون تهران و اصفهان و تبعات چنین مشکلاتی همچون فشار روحی روانی، ساکنین این محیط‌ها را وادار به خروج از شهرها و پیوستن به دامن طبیعت و محیط‌های بکر و طبیعی کرده است، البته ناگفته نماند گسترش وسایل نقلیه و توسعه صنعت حمل و نقل در کنار افزایش تعطیلات در دو روز آخر هفته در کمک به ایجاد پدیده‌ای به نام خانه‌های دوم در کنار مناطقی که از لحاظ زیست محیطی نامطلوب می‌باشند بی‌تاثیر نبوده است. اقامت در خانه‌های دوم یا تعطیلات رایج‌ترین شکل فعالیت در گردشگری روستایی است و به همین دلیل شکل‌گیری و گسترش خانه‌های دوم امروزه به عنوان مهمترین پیامد توسعه گردشگری در نواحی روستایی است (رضوانی، 1382: 60). توجه به این مساله زمانی قوت می‌گیرد که بدانیم با توجه به جایگاه خانه‌های دوم در توسعه روستایی می‌توان با بهره‌گیری مناسب از منابع طبیعی و انسانی علاوه بر امکان رشد اقتصادی به ترویج بخش کشاورزی و تولید صنایع روستایی محلی پرداخت و گامی در مسیر بهبود شرایط زیست محیطی و

پاسداشت مواریت فرهنگی - بومی و آداب و رسوم محلی در روستاها برداشت ودر نهایت به توسعه و توسعه روستایی رسید.

ناحیه روستایی زردنجان یکی از عرصه‌هایی است که در آن، طی چند سال اخیر، به علت عبور رودخانه زاینده رود از کنار روستا و بالا بودن سفره آبهای زیرزمینی در تمام فصول سال باعث پدید آمدن مزارع و باغات سرسبز در روستا شده است که این ویژگی در کنار نزدیکی این منطقه به کلان شهر پرجمعیت و آلوده‌ی اصفهان بر جاذبه‌های خاص این منطقه افزوده و مورد توجه قشر مرفه قرار گرفته است و در همین راستا خانه های دوم رواج یافته است.

گسترش خانه های دوم زمینه تحول بر ابعادی از توسعه سکونتگاههای روستایی و از پدیده‌های تاثیرگذار در ارتقاء و یا تنزل کیفیت زندگی ساکنان محلی است بنابراین اثار و تحلیل گسترش این پدیده در روستاهای مورد مطالعه در فرایند برنامه ریزی توسعه روستایی و توسعه گردشگری ضروری بوده و اهمیت زیادی دارد از اینرو، هدف از انجام این تحقیق، ارزشیابی پیامدها و اثرات اجتماعی - اقتصادی گسترش خانه‌های دوم در روستای زردنجان بوده است. در این چارچوب، سوال اساسی زیر مطرح می‌شود:

گسترش خانه‌های دوم در محدوده مورد مطالعه چه اثراتی به همراه داشته است؟

در زمینه‌ی خانه‌های دوم و تحولات آن بر سکونتگاه‌های روستایی تحقیقات گسترده‌ای در سطح جهان و ایران انجام شده است که به موارد زیر اشاره می‌شود:

ووک<sup>1</sup> (2008) در توزیع فضایی و ویژگیهای ساختاری صاحبان خانه‌های دوم در جزیره هیتزلند بدین نتیجه رسید که خانه‌های دوم، از طریق خرید زمینهای کشاورزی و تبدیل این زمینها به سایتی در امتداد سواحل جزیره هیتزلند ایجاد شده است. در این پژوهش مالکان خانه‌های دوم بر اساس جایگاه محل اقامت دائم خودشان و فاصله محل اقامت دائم و اندازه محل اقامت دائمشان گروه‌بندی شده‌اند. کتی<sup>2</sup> (2008-1990). در چشم انداز افزایش مالکیت خانه دوم در فنلاند نشان می‌دهد که وقتی تقاضای خارجی بر روی چشم انداز ملی متمرکز می‌شود این قابلیت را دارد که مخالفت و درگیری ایجاد کند و همچنین نشان داده است که افزایش مالکیت خانه های دوم به عنوان یک تهدید به زندگی و هویت ملی فنلاندی است. گوستو ویسر<sup>3</sup> (2003). در تاملاتی در توسعه خانه دوم در آفریقای جنوبی روشن کرد که عواملی که منجر به گسترش خانه های دوم در آفریقای جنوبی بوده، تعطیلات و پر کردن اوقات فراغت است. گوستو ویسر (2004). در خانه های دوم و توسعه محلی نشان می‌دهد که گسترش خانه های دوم برای جوامع میزبان اثراتی در پی دارد که مهمترین آنها ایجاد اشتغال و ارتباطات اقتصادی است. لورا ویلیامز<sup>4</sup> (2010). در گردشگری خانه های دوم در مناطق

<sup>1</sup> - Vuk

<sup>2</sup> - Kati

<sup>3</sup> - Gustav Visser

<sup>4</sup> - Laura n. Williams

روستایی نشان می دهد که محرکهای اجتماعی و اقتصادی در خانه های دوم زیاد است اما اثراتی که از این خانه ها بر روی فرهنگ و اجتماع جامعه میزبان ایجاد می شود کم و جزئی است.

مهدوی و همکاران (1387)، در پژوهشی تحت عنوان " نقش و تاثیر خانه های دوم بر ساختار اقتصادی و اجتماعی ناحیه کلاردشت" بر این باورند که به دلیل موقعیت ممتاز آن برای گردشگری و استراحت ساکنان شهرها، خانه های دوم گسترش یافته و شکل گیری این پدیده در نواحی روستایی بر دگرگونی اقتصادی و اجتماعی منطقه تأثیری چشمگیر داشته است. همچنین، بر این نکته تأکید شده که در این ناحیه، غالباً ساخت و سازها به صورت سلیقه ای و بدون طرح و برنامه بوده و در نتیجه، به بروز ناهماهنگی در چهره و ساختار محیطی منجر شده است؛ و ادامه چنین روندی با اصل پایداری محیط زیست و توسعه روستایی مغایرت دارد. عنابستانی (1388)، در پژوهش خود با عنوان « آثار کالبدی خانه دوم بر توسعه روستایی» با مطالعات میدانی و تکمیل پرسشنامه به این نتیجه رسید که شکل گیری خانه های دوم در دهه اخیر با پیامدهای کالبدی و تغییر کاربری مزارع، تجاوز به حریم رودخانه و تغییر چشم انداز روستایی همراه بوده است. فیروزنیا و دیگران (1390)، در پژوهشی با عنوان « پیامدهای گسترش ویلا سازی در نواحی روستایی» به این نتیجه رسیدند که در بین آثار اقتصادی افزایش بورس بازی زمین و افزایش قیمت اراضی رتبه اول و دوم را به خود اختصاص داده است و در بعد اجتماعی تغییر در نوع پوشاک اهالی و افزایش روحیه تجمل گرایی بالاترین تاثیر پذیری را داشته است و اما در بعد کالبدی بیشترین تاثیر ویلا سازی در تغییر کاربری اراضی کشاورزی و افزایش آلودگی و کاهش اراضی زیر کشت نمود پیدا کرده است. ضیائی و صالحی نسب (1387)، در پژوهشی تحت عنوان « گونه شناسی خانه های دوم و بررسی اثرات کالبدی آن بر نواحی روستایی در منطقه رودبار قصران»، بدین نتیجه رسیدند که با تأکید بر گونه شناسی گردشگران و از طریق مقایسه الگوی غالب زندگی گردشگران قدیمی و جدید خانه های دوم، باید اثرات کالبدی هر کدام از این دو قشر بر جوامع روستایی به تفکیک مورد بررسی قرار گیرد. نتایج مطالعات حاکی از آن بوده که اثرات منفی ناشی از حضور مالکان غیر بومی قدیمی خانه های دوم به مراتب کمتر از اثرات متناظر آن از جانب مالکان غیربومی جدید خانه های دوم است. رضوانی و همکاران (1390)، پژوهشی تحت عنوان « مقایسه آثار اقتصادی گردشگری خانه دوم با گردشگری روزانه بر نواحی روستایی» با استفاده از روش های آماری و پرسشنامه به این نتیجه می رسند که تأثیر اقتصادی گردشگری خانه دوم در بین گردشگری های دیگر بیشتر است و تفاوت معنی داری بین گردشگری خانه دوم و گردشگری های دیگر وجود دارد.

### مبانی نظری

توسعه روستایی بخشی از توسعه یک کشور است که هدف از آن ارتقای سطح و کیفیت زندگی مردم، رشد مداوم و پایدار تولید، ایجاد اشتغال، افزایش در آمد و افزایش رفاه نسبی خانوارهاست (خشنود و همکاران، 1396: 3). رویکرد معیشت پایدار، از بستر و نظریه توسعه روستایی نوین برخاسته است و به عنوان یکی از رویکردهای نظریه ای توسعه پایدار از دهه 1980 مطرح و در دهه 2000 مورد توجه جدی قرار گرفته است. نظریه ی توسعه روستایی، پس از اواسط قرن بیستم از

سه بدنه ی فکری اصلی یعنی مدل جمعیت و تکنولوژی ، توسعه کشاورزی و نظریه های اقتصاد سیاسی عبور کرده است ( ایس<sup>5</sup>، ۲۳، ۲۰۰۰) و در نهایت به رویکرد معیشت پایدار در دهه 1980 رسیده است. در واقع ظهور این رویکرد پاسخی در نیاز به رویکرد های جدید تر به مساله کاهش فقر روستایی بوده ( شن<sup>7</sup>، ۱۰، ۲۰۰۹). کانوی و چمبرز معتقدند ، معیشت از قابلیت ها ، دارایی ها و فعالیت های لازم برای گذران معاش تشکیل شده است و معیشت هنگامی پایدار است که بتواند با فشار و شوک ها سازگار شود و بهبود یابد. قابلیت ها و دارایی های خود را تقویت یا حفظ کند و فرصت های معیشت پایدار را برای نسل بعد نیز فراهم آورد ( چمبرز و کانوی<sup>6</sup>، 1992: 6). رویکرد معیشت پایدار نمونه ای از رویکرد " سرمایه چندگانه " است که در آن شرایط سرمایه در دسترس (طبیعی، انسانی، اجتماعی، فیزیکی و مالی) و بررسی زمینه های آسیب پذیری (گرایشات، تنش ها و فشارها) دارایی های موجود، در نظر گرفته می شود. پنج دارایی یا (سرمایه) عمده تحت عنوان موارد با اهمیت معیشت که توسط ادرو در سال 2006 پیشنهاد شده است از جمله: سرمایه طبیعی، سرمایه اجتماعی، سرمایه انسانی، سرمایه فیزیکی، سرمایه مالی و اقتصادی.

رویکرد معیشت پایدار برای گردشگری، از تلاقی نظریه های توسعه ی پایدار ، توسعه روستایی و توسعه گردشگری حاصل می شود. معیشت پایدار گردشگری ، الگوی ترکیبی است که مفهوم توسعه گردشگری ، توسعه روستایی و توسعه پایدار را در خود اغام کرده است ( شن<sup>7</sup>، 2009: 57). از طرف دیگر معیشت پایدار رابطه تنگاتنگی با توسعه اقتصادی و اجتماعی یک جامعه دارد. رویکرد معیشت پایدار یکی از چارچوبهای عملیاتی و مفهومی در یک حوزه بسیار وسیع و متنوع است. چارچوب معیشت پایدار عوامل اصلی که بر معیشت مردم تاثیر می گذارند و روابط معمول بین آنها را ارائه می دهد. این چارچوب می تواند هم در برنامه ریزی فعالیت های توسعه جدید و هم ارزیابی سهم پایداری معیشت ایجاد شده توسط فعالیت های موجود استفاده شود. در دوره های اخیر آنچه به عنوان چهار چوب معیشت پایدار و به عنوان راهبرد بقاء روستایی نامیده می شود شامل مولفه های سرمایه انسانی، سرمایه فیزیکی، سرمایه اجتماعی و سرمایه طبیعی می شود. رویکرد معیشت پایدار توریسم محور بر کاهش فقر و توسعه روستایی تاکید دارد ( شن<sup>7</sup>، 2009: 8).

در زمان معاصر یکی از پدیده هایی که روستاها با توجه به وضعیت گردشگری در مناطق روستایی با آن مواجه هستند، گردشگری خانه های دوم است. استفاده از فضاهای روستایی از سوی شهرنشینان، اغلب به منظور فراغت و کاهش بار روانی و مشکلات حاکم بر فضاهای شهری به عنوان مکانی - فضایی صورت می پذیرد که ممکن است به صورت فعالیت های - گردشگری و یا اقامت فصلی و دوره ای و بنای خانه های دوم در محیط روستایی متجلی گردد (خشنود و همکاران، 1396: 5). ولف (1977) معتقد است، مبحث خانه های دوم در مطالعات روستایی از دهه 1960 مورد توجه قرار گرفت. بر همین اساس، تعاریف مختلفی در طی این سالها از خانه های دوم صورت گرفته و تاحدودی کار در این زمینه را با مشکل مواجه کرده است. با این اوصاف، معانی متعددی به خانه های دوم ضمیمه شده است؛ از جمله: استراحت و آرامش، تمدد اعصاب و روان، خانه روح انگیز ، خانه باغ، رمانتیک، ساده و بی آرایش نزدیک به طبیعت؛ البته خانه های دوم

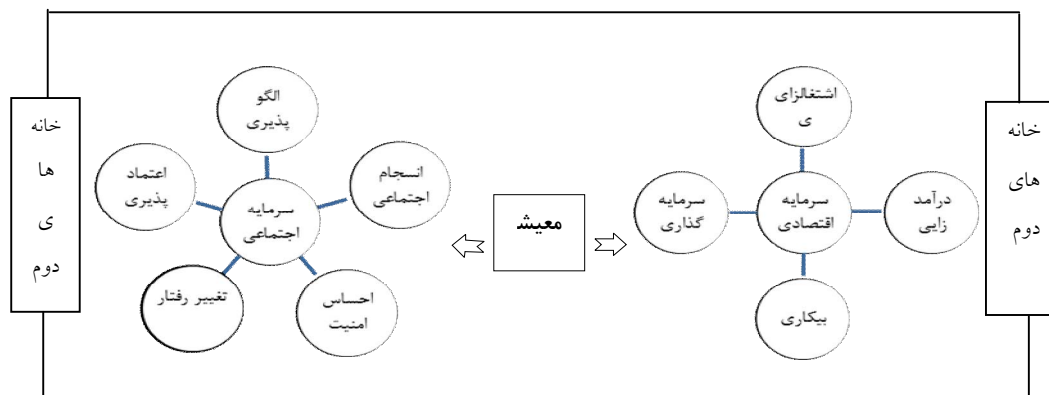
<sup>5</sup> - Ellis

<sup>6</sup> - Chambers, Conway

<sup>7</sup> - Shen

معانی فضایی و مکانی هم به خود گرفته‌اند؛ از جمله: زندگی فصلی در حومه شهر، فضاهای مکمل زندگی شهری (Jeong et al, 2014: 550). در نتیجه، خانه‌های دوم اغلب در مناطقی با ارزش طبیعی بالا و چشم‌اندازهای زیبا نظیر دریاچه‌ها و سواحل و کوهستان و جنگل گسترش پیدا کرده‌اند؛ البته گردشگری خانه‌های دوم می‌بایست متفاوت از دیگر گونه‌های گردشگری شناسایی شود. آنچه که به وسیله مولر و همکاران (2004) برجسته شده به چند دلیل: آن‌ها به احتمال زیاد برای مدت طولانی در روستا می‌مانند، آن‌ها بارها و بارها به همان محل مراجعه خواهند کرد و آن‌ها دارای مالکیت شخصی در روستا هستند. با این همه، اصطلاح خانه دوم صرفاً به معنای یک ساختمان و جابه جایی افراد از شهر به روستا نیست؛ بلکه، بخشی از سکونتگاه روستایی شده است که از این حیث چشم‌انداز اقتصادی و اجتماعی روستایی را دستخوش تغییراتی کرده است (خسرویگی بزلویی و برقندی، 1398: 124).

تحولات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جهان طی سده‌های اخیر به ویژه در زمینه افزایش جمعیت، گسترش شهرنشینی، توسعه راه‌های ارتباطی و وسایل حمل و نقل، افزایش اوقات فراغت و بهبود رفاه اجتماعی منجر به توسعه گردشگری روستایی به عنوان 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 زیست محیطی و اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ناشی از گسترش آن در نواحی روستایی اجتناب ناپذیر است (خشنود و همکاران، 1396: 5).

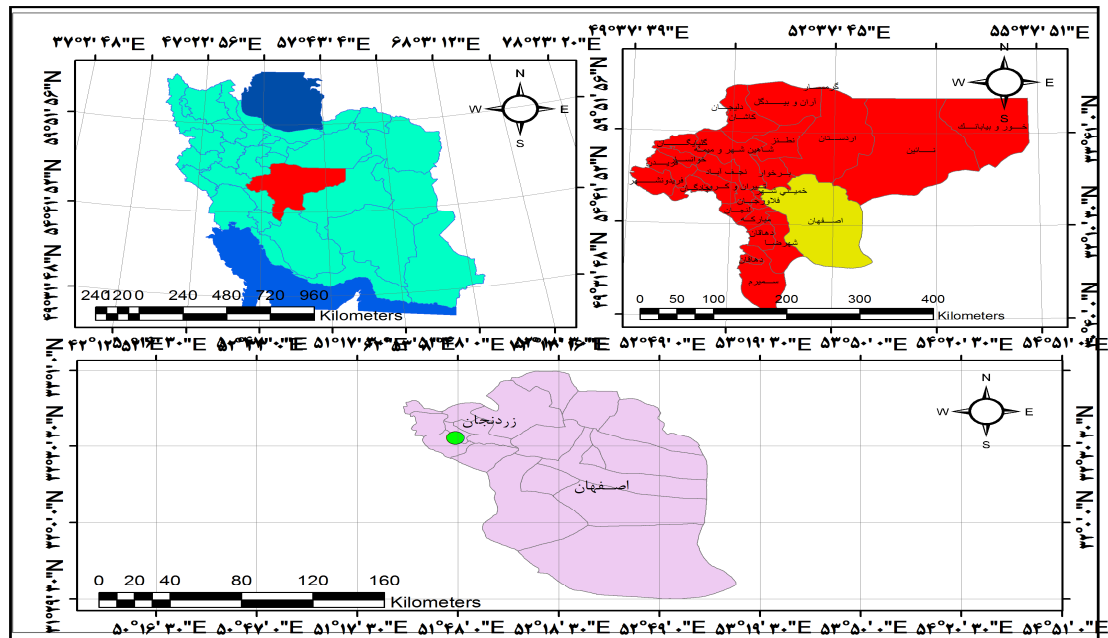


شکل 1. مدل مفهومی تحقیق

#### معرفی منطقه مورد مطالعه

روستای زردنجان در 33° و 32° عرض شمالی و 47° و 51° طول شرقی و در ارتفاع 1555 متری از سطح دریا واقع شده و با مرکز بخش (اصفهان) 11/5 کیلومتر و با مرکز دهستان (فنارت) 8 کیلومتر فاصله دارد. رودخانه زاینده رود در جنوب و کوه سروشبادران و مرکز تکنولوژی هسته ای اصفهان، خط آهن سراسری و جاده اصفهان - برآن در شمال روستا واقع شده‌اند. در شرق روستا و در فاصله 2 کیلومتری آن، روستای سروشبادران و در غرب روستا، مزرعه محمودیه و خط آهن قرار گرفته است. اراضی کشاورزی و باغات تقریباً چهار سوی روستا را اشغال نموده است ولی وسعت اراضی کشاورزی در قسمت شرق بیش از سایر قسمتها است. میزان جمعیت روستای زردنجان در سال 1392، 739 نفر است. به علت نزدیکی روستای زردنجان به شهر اصفهان، خصوصیات آب و هوایی نزدیکی به شهر اصفهان دارد. آب و خاک روستا خوب و شیرین است

و این عامل باعث شده روستا درختان و مزارع پرثمیری داشته باشد و فعالیتهای زراعی رونق بگیرد ( بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، 1382: 15).



شکل 2. نقشه سیاسی منطقه مورد مطالعه

### روش تحقیق

روش تحقیق در این مطالعه توصیفی- تحلیلی است. بخش اصلی داده‌های مورد استفاده از طریق مطالعات میدانی و بخش دیگر از طریق بررسی‌های کتابخانه‌ای بدست آمده است. جامعه آماری پژوهش حاضر جامعه روستائیان هستند که برای تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شد و تعداد نمونه گروه روستائیان 86 نفر برآورده شده اند که در انتخاب نمونه از روش نمونه‌گیری تصادفی استفاده شده است. برای تحلیل داده‌ها، از روش آماری تی تست استفاده شده است. شاخص‌های پژوهش بر اساس بررسی پیشنهادی مطرح در زمینه ی گسترش خانه های دوم در سکونتگاههای روستایی استخراج و سپس با سنجش سطح روایی (از نگاه متخصصین با استفاده از روش دلفی) و پایایی (با آزمون آلفای کرونباخ) انتخاب شده‌اند که به شرح جدول زیر هستند.

جدول 1. معیارها و شاخص‌های تحقیق

ابعاد	مولفه	شاخص
اجتماعی	تغییر در میزان امنیت و آرامش	1. افزایش دستبرد و دزدیدن اموال 2. گرایش به اعتیاد 3. کاهش تردد در شب 4. تعداد مراجعه نیروی انتظامی 5. افزایش آلودگی صوتی 6. تصرف اموال کشاورزان
	افزایش روحیه تجمل گرایی	1. درخواست کالاهایی شبیه کالاهای موجود در خانه های دوم 2. استفاده از کالاهای لوکس شهری 3. خرید خودرو
	تضعیف و پابندی روستائیان به	1. تغییر در شیوه همسر گزینی و ازدواج 2. تغییر در نوع پوشاک و نحوه لباس پوشیدن 3. تغییر عادات

غذایی 4. تغییر در نحوه صحبت کردن 5. تغییر سنتها در مراسم عروسی و عزاداری	آداب و رسوم	
1. افزایش بی بند وباری 2. مصرف مشروبات الکلی 3. برگزاری جشنهای مختلط	افزایش تخلفات اجتماعی	
1. عدم تمایل به کارهای کشاورزی 2. کاهش اعتماد به نفس 3. عدم ماندگاری در روستا	تغییر الگوی رفتاری جوانان	
1. کاهش همکاری و تشریک مساعی در کار زراعی 2. افزایش حسادت 3. مراجعه به مراجع دولتی به جای مراجعه به ریش سفیدان 4. دعوا کردن بر سر مالکیت زمین 5. امانت ندادن وسایل کار 6. کاهش اعتماد به همدیگر	کاهش همبستگی و وحدت	
1. سرایداری 2. ساخت و ساز 3. رستوران 4. مشاوره املاک 5. سوپرمارکت	افزایش نرخ اشتغال در بخش خدمات	اقتصادی
1. فروش اراضی 2. ارائه خدمات به صاحبان ویلاها 3. فروش محصولات به ویلاها	افزایش نرخ درآمد	

منبع یافته‌های پژوهش، 1398

#### یافته‌های تحقیق

ارزشیابی اثرات اقتصادی - اجتماعی گسترش خانه های دوم روستایی مقوله ای است که بایستی به صورت یکپارچه به آن پرداخته شود. در این پژوهش برای تحلیل بهتر مساله ابتدا پیامدهای اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی به تفکیک بررسی شده است. سپس، در قالب پیوستگی پیامدهای گسترش خانه های دوم به طور یکپارچه مورد بحث قرار گرفته است.

#### الف ( پیامدهای اجتماعی

برای درک اثرات اجتماعی گسترش خانه های دوم در منطقه مورد مطالعه از شش مولفه استفاده شده است. برای این امر از آزمون تی تک نمونه ای برای سنجش وضعیت اثر گذاری گسترش خانه‌های دوم در تحولات اجتماعی روستا بهره گرفته شده است. میانگین پاسخ های به دست آمده ( عدد 1 نشان دهنده ی بیشترین تاثیر و عدد 5 نشان دهنده ی کمترین تاثیر و عدد 3 به عنوان میانه) حدود میانه نظری پاسخ ها را نشان می دهد. از طرف دیگر با عنایت به سطح معناداری محاسبه شده در مولفه های اجتماعی ( به جز مولفه کاهش همبستگی و وحدت) این مقدار (0/00) که رقمی پایتتر از آلفای 0/05 را نشان می دهد می توان ادعا کرد که گسترش خانه های دوم زمینه ساز آثار اجتماعی در محدوده مورد مطالعه شده است .

#### جدول 2. رابطه ی بین شاخص های اجتماعی و فرهنگی و گردشگری خانه های دوم

درجه آزادی	فراوانی	سطح معناداری	مقدار تی	میانگین	مولفه	ابعاد
86	87	0/10	-11/452	2/85	کاهش همبستگی و وحدت	
86	87	0/00	4/801	3/37	تغییر در میزان امنیت و آرامش	



86	87	0/00	10/575	3/98	افزایش تخلفات اجتماعی	سرمایه های اجتماعی
86	87	0/00	-6/660	2/425	افزایش روحیه تجمل گرایی	
86	87	0/00	-3/103	2/706	تغییر الگوی رفتاری جوانان	
86	87	0/00	4/903	3/45	تضعیف و پایبندی روستائیان به آداب و رسوم	

منبع: یافته‌های پژوهش، 1398

بنابراین گسترش گردشگری و خانه های دوم آثار و پیامدهای اجتماعی مختلفی اعم از مثبت و منفی در این ناحیه داشته که مهمترین آنها به شرح ذیل است:

تضعیف و پایبندی روستائیان به آداب و رسوم: با وجود چند رستوران در روستا استفاده از غذای بیرون و همچنین استفاده از غذاهای کبابی رایج تر شده است تغییر در نحوه برگزاری مراسم و استفاده از تالار و بالا رفتن سطح انتظارات جوانان برای ازدواج با دیدن دختران و پسران ویلاداران نمونه ای دیگر می باشد تغییر در نحوه صحبت کردن و برخورد در روستائینی که در مجاورت آنها و یا ارتباط مستقیم با ویلاداران داشته اند بیشتر رخ داده است.

تغییر در میزان امنیت و آرامش: در مبحث تغییر در میزان امنیت و آرامش گویند که بیشتر از دیگر گزینه‌ها امنیت و آرامش را بر هم زده است آلودگی صوتی می باشد. برگزاری جشنها و میهمانی ویلاداران تا پاسی از شب موجب رنجش خاطر شدید روستائیان شده است در کنار این مسئله رفت و آمد های مکرر آنها با خودرو با سرعت بالا و پخش موسیقی در رنجش خاطر آنها سهیم بوده است. وجود ویلا ها و باغ ها و بعضاً دارای اشیاء قیمتی در کنار خالی بودن آنها در بعضی از ایام موجب افزایش سطح دستبرد و دزدیدن در سطح روستا شده است. کاهش تردد در ساعات خلوت در خانمها بیشتر مشهود است. در پی مزاحمتهای ویلاداران، مراجعه پلیس در روستا نسبت به قبل بیشتر شده است اما رضایت روستائیان را در پی نداشته است. گرایش به اعتیاد به مواد مخدر و تصرف اموال کشاورزان در بین بقیه گویند که آمار کمتری را نشان می دهد.

کاهش همبستگی و وحدت: از زمانی که ساخت ویلاها در روستای زردنجان فزونی گرفت، فرق بین زمین داران و بی زمینها بیشتر هویدا شد. زمین داران از طریق فروش زمین به شهری ها توانستند به درآمد بیشتری دست پیدا کنند و افرادی دیگر از طریق ارتباط با ویلاداران و برطرف کردن نیازهای آنها به مشاغل جدیدی رسیدند، به عبارتی جامعه از حالت یکدستی خارج شد، اما این عدم توازن اقتصادی در سطح روستا نتوانسته در کاهش همبستگی و وحدت در روستا موثر باشد. زیرا سطح این کاهش همبستگی و وحدت آنچنان رو به تزاید نیست که بتوان ادعا کرد مردم روستا بر سر مالکیت زمین دعوا می کنند و یا وسایل کار به همدیگر امانت نمی دهند.

افزایش روحیه تجمل گرایی: رفت و آمد مکرر ویلاداران با خودروهای گران قیمت در سطح روستا طبیعتاً در تشویق روستائیان در خرید خودرو نقش به سزایی دارد به طوری که خانوارهایی به داشتن خودرو بیش از حد نیاز (بیش از یک خودرو) روی آورده اند. در بخش استفاده بیشتر از کالاهای لوکس و درخواست کالاهایی

شبهه کالاهایی که ویلاداران دارند، ذکر این نکته خالی از لطف نیست: به علت اینکه اکثر ویلاها و باغها در حاشیه بافت روستا طراحی و ساخته شده اند روستائیان از کالاهای لوکس موجود در ویلاها آنچنان خبردار نیستند اما خانوارهایی که در نزدیکی بیشتری با ویلاداران زندگی می کنند بیشتر تحت تاثیر کالاهای آنها قرار گرفته اند و اما نحوه ساخت ویلاها و نوع مصالحی که از نوع مدرن می باشد در نحوه ساخت و ساز خانه های روستا بی تاثیر نبوده است زیرا این مسئله بیشتر در معرض دیدگان عموم بوده است.

تغییر الگوی رفتاری جوانان: در روستای زردنجان بنا به عواملی از جمله نزدیکی به شهر اصفهان، داشتن امکانات و خویشاوند بودن اکثریت مردم با همدیگر میزان مهاجر فرستی کمتری از حد معمول خود دارد اما با این حال بعضی از جوانان این روستا نیز متاثر از ویلاداران بوده اند و حال و هوای مهاجرت به شهر اصفهان را در سر می پروراند. کاهش اعتماد در بین جوانان نسبت به دیگر گروه سنی بالاتر است زیرا جوانان با دیدن ویلاداران با آن تیپ و شخصیت متفاوت و نوع خودرویی که دارد و آن مهمانی ها و خوش گذرانی های پی در پی شان در ویلاها تا حدودی تحت تاثیر قرار می گیرد .

#### ب) پیامدهای اقتصادی

برای درک اثرات اقتصادی گسترش خانه های دوم در منطقه مورد مطالعه از 2 مولفه (افزایش نرخ اشتغال در بخش خدمات و افزایش نرخ درآمد) استفاده شده است. میانگین پاسخهای به دست آمده از این دو گویه در بعضی از مولفه ها (عدد 1 نشاندهنده ی بیشترین تاثیر و عدد 5 نشان دهنده کمترین تاثیر و عدد 3 به عنوان میانه) به طور معنی داری کمتر از میانه نظری است. از طرف دیگر با عنایت به سطح معناداری محاسبه شده در مولفه های اقتصادی (بجز مولفه های ساخت و ساز و رستوران و ارائه خدمات به صاحبان ویلاها) این مقدار معناداری رقمی پایینتر از آلفای 0/05 را نشان می دهد بنابراین می توان ادعا کرد که گسترش خانه های دوم زمینه ساز آثار اقتصادی در بعضی گویه ها گردیده است که شرح آن در زیر بیان شده است.

جدول 3. رابطه ی بین شاخص های اقتصادی و گردشگری خانه های دوم

درجه آزادی	فراوانی	سطح معناداری	مقدار تی	میانگین	شاخص	مولفه
85	86	0/00	8/50	3/93	سرایداری	افزایش نرخ اشتغال در بخش خدمات
86	87	0/46	-/74	2/91	ساخت و ساز	
85	86	0/49	-/68	2/75	رستوران	
86	87	0/00	-11/62	1/88	مشاوراملاک	
84	85	0/00	-6/27	2/31	سوپر مارکت	

منبع: یافته‌های پژوهش، 1398

جدول 4. رابطه ی بین شاخص های اقتصادی و گردشگری خانه های دوم

درجه آزادی	فراوانی	سطح معناداری	میانگین	میزان تی	مولفه ها	مولفه
86	87	0/00	2/33	-7/02	فروش اراضی	افزایش نرخ درآمد
82	83	0/20	3/13	1/27	ارایه خدمات به صاحبان ویلاها	
85	86	0/00	3/93	11/07	فروش محصولات به صاحبان ویلاها	

منبع: یافته‌های پژوهش، 1398

وضعیت شاخص های اقتصادی (افزایش نرخ اشتغال در بخش خدمات و افزایش نرخ درآمد) نشان می دهد که گسترش گردشگری و خانه های دوم آثار و پیامدهای اقتصادی مختلفی اعم از مثبت و منفی در این ناحیه داشته که مهمترین آنها به شرح ذیل است:

افزایش نرخ اشتغال در بخش خدمات: خانه های دوم در ایجاد اشتغال در بخش خدمات در گروه مشاور املاک نسبت به دیگر گروهها پیشتاز بوده است. به علت حجم بالای سرمایه گذاری در منطقه نیاز به وجود دلالاتی برای خرید و فروش زمین و ویلا احساس شده و شاید دلیل دیگر برای تشویق بعضی از افراد برای ایجاد مشاور املاک را بتوان پلاک بندی شدن زمینهای این روستا دانست. خانه‌های دوم، در بخش سرایداری نتوانسته درصد نرخ اشتغال را بالا ببرد که دلیل آن عدم تمایل ساکنان خانه های دوم به استخدام مردم روستای زردنجان است. زیرا آنها بر این باورند که روستائیان زردنجان در غیاب آنها احتمال رفت و آمد مکرر به ویلا(و شاید دلایلی دیگر) را دارند. در بخش ساخت و ساز و سوپر مارکت و رستوران باید عنوان کرد با بالا رفتن ساخت ویلا و باغ در در روستا طبیعتاً استخدام روستائیان در این سه بخش رو به تزاید است.

کاهش تمایل به کار کشاورزی به خصوص در بین جوانان امری که نه تنها در منطقه زردنجان بلکه در کل کشور کاملاً مشهود است با این اوصاف در روستای زردنجان که یک روستای تفریحی و گردشگری است، جوانان بیشتر به سمت مشاغل خدماتی سوق پیدا می کنند تا مشاغل کشاورزی بنابراین می توان نتیجه گرفت تمایل به کارهای کشاورزی کمتر از قبل شده است. در واقع خانه های دوم در روستای مورد مطالعه نه تنها در

ایجاد اشتغال در بخش کشاورزی اثر گذار نبوده است بلکه در بعضی از موارد حتی از ایجاد اشتغال در این بخش جلوگیری کرده است.

افزایش نرخ درآمد: گسترش خانه های دوم در این روستا باعث افزایش قیمت زمینهای روستای زردنجان گردیده است و این افزایش قیمت باعث گردیده روستائیان تمایل بیشتری برای فروش زمینهای خود به شهری ها داشته باشند و از این طریق امرار معاش کنند اما در دو گروه دیگر (ارائه خدمات و فروش محصولات) روستائیان نتوانسته اند آنچنان که باید و شاید نرخ درآمد خود را افزایش دهند. در بخش فروش محصولات باید اشاره کرد که نه کشاورزان تمایل به صورت خرده فروشی دارند و نه ویلاداران به سمت خرید از مزرعه کشاورزان دارند.

### ج) تحلیل یکپارچه از پیامدهای اجتماعی و اقتصادی

در راستای بررسی اثرات گسترش خانه های دوم بر شاخصهای اقتصادی و اجتماعی با بهره گیری از تکنیک آماری تی تک نمونه ای به تحلیل داده ها پرداخته شد. با توجه به نتایج حاصله همانطور که جدول شماره پنج نشان میدهد سطح معناداری محاسبه شده از مجموع شاخصهای اجتماعی و اقتصادی (0/55) که بزرگتر از مقدار 0/05 است بنابراین می توان ادعا کرد که توافق معناداری بین گسترش خانه های دوم و اثرات اجتماعی- اقتصادی وجود ندارد .

جدول 5. رابطه ی بین شاخص های اقتصادی - اجتماعی و گردشگری خانه های دوم

ابعاد	میزان تی	میانگین	سطح معناداری	فراوانی	درجه آزادی
اقتصادی	-1/34	2/89	0/182	87	86
اجتماعی	2/59	3/16	0/01	87	86
کل	0/58	3/03	0/55	87	86

منبع: یافته های پژوهش، 1398

با توجه به مقدار سطح معناداری در مجموع شاخصهای اقتصادی و اجتماعی این مقاله میتوان به یافته های زیر دست یافت:

احداث خانه های دوم در روستای مورد مطالعه بر شاخصهای اجتماعی و اقتصادی در بر بعضی از مولفه های آن نقش موثری داشته اما آزمون کلی انجام شده از تمام شاخصهای اجتماعی و اقتصادی نشان از آن دارد که گسترش این پدیده بر بعد اجتماعی و اقتصادی نقشی نداشته است و این نتیجه کلی ( $\text{sig} > 0/05$ ) از شاخصهای اقتصادی بیشتر از شاخصهای اجتماعی تاثیر داشته است زیرا با توجه به نتایج قبلی در زمینه اشتغال و درآمد در حالت کلی نتوانسته بهبودی حاصل کند و از طرفی گسترش خانه های دوم بر شاخصهای اجتماعی نقش موثری داشته است به عبارتی پیامدهای اجتماعی گسترش این پدیده بیشتر از پیامدهای اقتصادی آن میباشد.

## نتیجه گیری

در جوامع پیشرفته بخش اعظم جمعیت در شهرها اسکان یافته‌اند و مرام زندگی شهری مردم را در خود غرق کرده است. آلودگی محیط شهری و نیز افزایش اوقات فراغت منجر به گسترش گردشگری روستایی به ویژه مالکیت خانه دوم گردیده است. گسترش پدیده خانه‌های دوم در روستاها اگر چه دارای اثرات مثبتی چون (افزایش نرخ درآمد، افزایش نرخ اشتغال و افزایش سطح آگاهی و...) در بعضی از روستاها شده اما از سویی، به نابودی زمینهای کشاورزی سرعت بخشیده و آنها را از مولد بودن باز نگاه داشته و به یک کالا که دیگر ماهیت تولیدی ندارد؛ مبدل کرده است و از این طریق قیمت آنها افزایش داد. این افزایش قیمت، باعث کاهش امکان تهیه مسکن و سکونت در روستا برای جوانان و همچنین افزایش فاصله طبقاتی بین روستائیان شده است. با ورود ساکنان خانه‌های دوم به روستا و عدم توجه آنها به فرهنگ خاص روستائیان موجب شده نه تنها نارضایتی برخی از روستائیان فراهم گردد. بلکه زمینه را برای ظهور الگوهای رفتاری شهری فراهم ساخته است.

نهایتاً اینکه، گردشگری خانه‌های دوم با توجه به جذابیت‌های طبیعی روستاها، بستر تغییر و تحول روستاها در ابعاد مختلف روستاها بویژه ابعاد اجتماعی و اقتصادی را بدنبال داشته است. این تغییر و تحول اگرچه جنبه‌های مثبت هم داشته ولی جنبه‌های منفی آن قوی تر بوده است. ضعف توجه به این امر در غیاب مدیریتی کارآمد و نظارت و پیگیری موثر، سبب خواهد شد تا بنیان‌های زندگی روستایی دچار زلزله و میرایی شود. نتایج این تحقیق توسط تحقیقات محققینی چون فیروزنیا و دیگران و مهدوی و همکاران و عنابستانی تایید شده است.

با توجه به یافته‌ها و نتایج تحقیق پیشنهادهای زیر برای افزایش اثربخشی مثبت خانه‌های دوم ارایه شده است:

- افزایش نقش افراد محلی در ساخت و گسترش خانه‌های دوم، به منظور افزایش فرصتهای شغلی در روستا از طریق تشویق مالکان به استفاده از کارگران و سرایداران بومی؛
- تهیه و اجرای طرح راهبردی و توسعه ای برای توسعه گردشگری در این ناحیه با هماهنگی دستگاهها و نهادهای مربوط و به ویژه مشارکت مردم؛
- جلوه دادن آداب و رسوم روستایی به عنوان یک فرهنگ و آداب و رسوم اصیل جهت جلوگیری از تضعیف آداب و رسوم روستائیان؛
- تصویب مقررات و قوانینی برای مالکان ویلاها جهت جلوگیری از سلب آرامش روستائیان؛
- تصویب قوانینی برای جلوگیری از تبدیل زمینهای کشاورزی و باغات مولد به خانه‌های دوم؛
- توجه به ظرفیت‌ها و توان نواحی روستایی؛
- افزایش مشارکت مدیریت محلی.

## منابع

- ازکیاء، مصطفی، غفاری، غلام رضا. (1384). جامعه شناسی توسعه. تهران، ناشر: کیهان. چاپ پنجم.
- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی. (1382). طرح هادی روستای زردنجان. مدیریت امور فنی و اجرایی. مشاور طرح: پیمان صفائی - شهریار.
- تودارو، مایکل. (1380). توسعه اقتصادی در جهان سوم. ترجمه غلامعلی فرجامی. تهران، ناشر بازتاب. 558.
- خسروبیگی بزچلویی، رضا و بازقندی، افسانه، (1398)، ارزیابی نگرش ساکنان مناطق روستایی نسبت به گسترش خانه‌های دوم مطالعه موردی: روستاهای پیرامون شهر سبزوار، مجله جغرافیا و توسعه، شماره 54، صص 121-142.
- خشنود، عفت؛ مهدوی حاجیلویی، مسعود و قادری، اسماعیل، (1396)، تاثیر گردشگری خانه‌های دوم بر اقتصاد روستایی دهستان ابرشویه در شهرستان دماوند، مجله اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال 6، شماره 4، صص 1-16.
- رحمانی فضلی، عبدالرضا؛ سجادی، ژیلا و صدیقی، صابر، (1398)، نقش گردشگری خانه‌های دوم در تشدید فرآیند کالایی شدن فضا مطالعه موردی عرصه‌های روستایی شهرستان محمود آباد، مجله برنامه‌ریزی و توسعه گردشگری، سال 7، شماره 22، صص 56-82.
- رضوانی محمدرضا؛ اکبریان رونیزی سعیدرضا؛ افتخاری عبدالرضا رکن الدین؛ بدری سید علی. (1390). تحلیل مقایسه ای آثار اقتصادی گردشگری خانه های دوم با گردشگری روزانه بر نواحی روستایی، با رویکرد توسعه پایدار (مورد مطالعاتی: شهرستان شمیرانات، استان تهران)، پژوهش های روستایی، 2(8): 35-62.
- رضوانی، محمد رضا. (1382). تحلیل روند ایجاد و گسترش خانه های دوم در نواحی روستایی، پژوهش های جغرافیایی، 35(45): 59-73.
- ضیائی محمود؛ صالحی نسب زهرا. (1387). گونه شناسی گردشگران خانه های دوم و بررسی اثرات کالبدی آنها بر نواحی روستایی ( مطالعه موردی : رودبار قصران )، فصلنامه پژوهش های جغرافیایی، 40(66): 71-84.
- عنابستانی، علی اکبر. (1388). آثار کالبدی خانه دوم در توسعه سکونتگاهی مطالعه موردی روستاهای بیلاقی شهر مشهد، فصلنامه روستا و توسعه، 12(4): 149-166.
- فیروزنیا قدیر؛ افتخاری رکن الدین؛ ولی خانی محبوبه. (1390). پیامدهای گسترش ویلاسازی (خانه دوم) در نواحی روستایی، دهستان تار رود شهرستان دماوند، فصلنامه جغرافیا، دوره جدید، 9(31): 149-170.
- متولی طاهر، نرگس؛ صحنه، بهمن و نجفی کانی، علی اکبر، (1397)، تحلیلی بر عملکرد خانه‌های دوم در توسعه پایدار روستاهای کوهستانی: مطالعه موردی بخش چهاردانگه، شهرستان ساری، مجله روستا و توسعه، سال 21، شماره 1، صص 133-159.
- مهدوی حاجیلویی مسعود؛ قدیری معصوم مجتبی؛ سنایی مهدی. (1387). نقش و تاثیر خانه های دوم بر ساختار اقتصادی، اجتماعی ناحیه کلاردشت، پژوهشهای جغرافیای انسانی، 41(65): 19-31.
- Chambers, R., & Conway, G. R., (1991), Sustainable rural livelihoods: Practical concepts for the 21st century, Institute of Development studies Brighton: IDS, 296p.
- Ellis, F, 2000, Rural Livelihoods and Diversity in Developing Countries, : Oxford University Press, 273p.
- Gustav Visser, (2003), Visible, yet unknown: Reflections on second-home development in South Africa, Urban Forum, pp. 379-407
- Gustav Visser, (2004), second home and Local development: Issues arising from cape towns De Waterkant, pp. 209-271

- Jeong, J. S., García-Moruno, L., HernándezBlanco, J., & Jaraíz-Cabanillas, F. J. (2014). An operational method to supporting siting decisions for sustainable rural second home planning in ecotourism sites. *Land use policy*, 41, 500-510.
- Kati Pitkanen, (1990-2008), *Contested Cottage Landscapes: Host perspective to the increase of foreign second home ownership in Finland Fennia*, 149(1): 43-59.
- Laura n. Williams, (2010), *second home tourism in rural Tobago the perceived socio – economic environmental impacts geocentrum*, 1(1): 54p.
- Shen, Fujun, (2009), *Tourism and the Sustainable Livelihoods Approach: Application within the Chinese context*, Ph.D. Thesis, Lincoln University researcharchive.lincoln.ac.nz. 30 p.
- Vuk Tvrtko Opacic, (2008), *Second Homes On the Island Of Krk Spatial distribution and Structural Characteristics of their Owners*, *Geoadria*. 12(1): 41-48.

## **Social and Economic Impact Assessment of Second Home Formation in Zardanja, Isfahan**

### **Abstract**

Post-World War II global developments, such as the expansion of urbanization and the creation of large cities, the pollution of the urban environment, as well as the increase in leisure time, led to the expansion of rural tourism, especially second home ownership. Today, the tourism sector as a productive sector plays an important role in generating income and creating jobs in the economies of the countries. As such, many countries look to the dynamic tourism industry as a major source of income, employment, private sector growth and infrastructure development. One of the essential strategies for the development of rural areas is to pay attention to rural tourism to isolate and marginalize rural areas. The purpose of this study was to evaluate the socio-economic impacts of developing second homes in Zardanja village of Jay village. The research method in this descriptive-analytical study is that the statistical population of the study is Zardanja village households and Cochran method was used to determine the sample size. Sample selection was done using random sampling method and 40 people were selected as sample. Library and field methods and questionnaire tools were used for data collection. For data analysis, t-test was used. The findings showed that the expansion of construction of second homes in Zardanja village due to factors such as proximity to Isfahan, increased leisure needs and the need to relax in a quiet environment. The continuation of this phenomenon has had various consequences in the rural areas, the most negative of which is the destruction of agricultural land and rising land prices and socio-cultural instability and the most positive consequence of increasing diversification of economic activities especially in the service sector and achieving economic sustainability.

**Keywords:** Socio-Economic Consequences, Second Homes, Rural Settlements, Zardanja Village.

