

مروری بر تأثیر خانه‌های دوم بر اعیان‌سازی فضاهای شهری با استفاده از روش متاستز

امیرحسین عظیم‌پور^۱، مهرداد رحمانی^۲ ویدا ایوبی^۳

۱- پژوهشگر دکترای شهرسازی، دانشکده شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. (نویسنده مسئول):

(Azimpour@ut.ac.ir)

۲- استادیار دانشکده شهرسازی، دانشکده شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

۳- کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دانشکده شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

مقاله مروری

تاریخ دریافت: 1405-02-23

تاریخ بازنگری: 1405-03-07

تاریخ پذیرش: 1405-03-10

چکیده

در دهه‌های اخیر، گسترش مالکیت خانه‌های دوم توسط گروه‌های برخوردار و نخبگان اقتصادی به یکی از سازوکارهای اثرگذار در بازساخت اجتماعی، اقتصادی و کالبدی فضاهای شهری تبدیل شده و پیوند آن با فرایندهای اعیان‌سازی، به‌ویژه در شهرهای گردشگرپذیر و دارای جذابیت‌های سکونتی، اهمیت فزاینده‌ای یافته است. با وجود گسترش ادبیات اعیان‌سازی، نقش خانه‌های دوم در تشدید تغییرات فضایی - اجتماعی، جابه‌جایی جمعیت بومی، افزایش ارزش زمین و مسکن و بازتعریف الگوهای مصرف شهری همچنان به‌صورت پراکنده و فاقد چارچوب مفهومی یکپارچه بررسی شده است. پژوهش حاضر با هدف ترکیب نظام‌مند یافته‌های موجود و تبیین ابعاد اثرگذاری خانه‌های دوم بر اعیان‌سازی فضاهای شهری، از روش متاستز کیفی و دستورالعمل PRISMA بهره گرفته است. بدین منظور، مقالات علمی منتشرشده در پایگاه‌های Scopus و ScienceDirect طی بازه زمانی ۲۰۰۹ تا ۲۰۲۵ جست‌وجو و پس از غربالگری چندمرحله‌ای، ۵۵ مقاله واجد شرایط برای تحلیل نهایی انتخاب شد. داده‌ها با استفاده از کدگذاری باز، محوری و انتخابی در نرم‌افزار NVivo 12 تحلیل شدند و برای شناسایی ساختار مفهومی ادبیات و الگوهای هم‌رخدادی مفاهیم، از نرم‌افزار VOSviewer استفاده شد. یافته‌ها به ارائه چارچوبی مفهومی منجر شد که روابط میان پنج مقوله اصلی شامل عوامل مؤثر، پیامدهای فضایی، آثار منفی، ضوابط و مقررات و ویژگی‌های اعیان‌سازی را تبیین می‌کند. نتایج نشان می‌دهد که خانه‌های دوم از مسیر سازوکارهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، فرهنگی و زیست‌محیطی، فرایند اعیان‌سازی را تسریع کرده و موجب افزایش فشار بر بازار مسکن، تغییر کارکرد محله‌ها، تضعیف دسترسی ساکنان محلی به مسکن مقرون‌به‌صرفه و کاهش انسجام اجتماعی می‌شوند. همچنین، فقدان داده‌های طولی، غلبه مطالعات غرب‌محور و کمبود پژوهش‌های تطبیقی در زمینه‌های غیرغربی از مهم‌ترین شکاف‌های دانشی شناسایی شد. یافته‌ها نشان داد که خرید خانه‌های دوم توسط نخبگان اقتصادی به‌عنوان محرکی چندبعدی در فرایند اعیان‌سازی شهری عمل می‌کند و سیاست‌های نئولیبرال، به‌عنوان مهم‌ترین تسهیل‌گر ورود نخبگان اقتصادی به بازار املاک شهری عمل کرده‌اند.

کلمات کلیدی: اعیان‌سازی اقلیمی، اعیان‌سازی شهری، تحول فضایی، خانه‌های دوم، نخبگان اقتصادی.

۱. مقدمه

اعیان‌سازی شهری فرایندی چندبعدی است که در پی ورود گروه‌های اجتماعی برخوردارتر به محله‌های موجود، الگوهای سکونت، کاربری زمین و سازمان اجتماعی فضا را بازترکیب می‌کند (Lees, Slater & Wyly, 2016). این پدیده از یک‌سو در چارچوب رویکرد تولیدمحور قابل تبیین است که بر نقش سرمایه‌گذاری‌های کلان، گردش سرمایه و بازار املاک در بازساخت محله‌ها تأکید دارد (Smith, 2002) و از سوی دیگر، در پرتو رویکرد مصرف‌محور فهم می‌شود که انتخاب‌های سبک زندگی و ترجیحات سکونتی گروه‌های مرفه را در شکل‌دهی به تحولات شهری برجسته می‌سازد (Glass, 1964). در سال‌های اخیر، خرید خانه‌های دوم توسط نخبگان اقتصادی، یعنی افرادی با توان مالی بالا که املاک را با اهداف سرمایه‌گذاری، فراغت یا اقامت موقت در مناطق دارای جذابیت‌های فرهنگی، طبیعی یا اقتصادی تملک می‌کنند، به‌عنوان یکی از محرک‌های مهم اعیان‌سازی فضاهای شهری مطرح شده است (Hall & Müller, 2018).

شواهد تجربی در شهرهایی همچون اورشلیم (Zaban, 2020)، لیسبون (Estevens, Cocola-Gant & Gago, 2023)، میامی (Li & Grant, 2022) و سانتیاگو (Hidalgo, Rivas, Haller & Borsdorf, 2017) نشان می‌دهد که گسترش خانه‌های دوم و نیز اجاره‌های کوتاه‌مدت با افزایش قیمت املاک، تغییر کاربری اراضی در جهت منافع گروه‌های برخوردار و بازتعریف هویت محله‌ها همراه است. افزون بر این، بخشی از ادبیات موجود نشان می‌دهد که تغییرات اقلیمی، از مسیر افزایش احتمال خشکسالی، بالا رفتن هزینه‌های بیمه سیل و تقویت جذابیت سکونتی مناطق معتدل‌تر یا ایمن‌تر، به افزایش تقاضا برای خانه‌های دوم دامن زده و زمینه‌ساز شکل‌گیری پدیده‌ای شده است که از آن با عنوان اعیان‌سازی اقلیمی یاد می‌شود (Gössling & Hall, 2019; Li & Grant, 2022). این تحولات، هرچند در برخی موارد از منظر اقتصادی با رونق بازار املاک و افزایش سرمایه‌گذاری همراه‌اند، در عمل اغلب پیامدهایی همچون کاهش دسترسی ساکنان بومی به مسکن مقرون‌به‌صرفه، تشدید جابه‌جایی اجباری و تضعیف انسجام اجتماعی را نیز به دنبال دارند (Wachsmuth & Weisler, 2018).

با وجود گسترش مطالعات اعیان‌سازی، بخش قابل‌توجهی از پژوهش‌های پیشین بر فضاهای روستایی یا شهرهای کوچک گردشگری متمرکز بوده‌اند (Paris, 2011; Campbell & Meletis, 2011) و کمتر کوشیده‌اند پیامدهای چندلایه این پدیده را در بسترهای شهری، به‌ویژه از منظرهای اجتماعی، کالبدی، فرهنگی و زیست‌محیطی، به‌صورت جامع و یکپارچه بررسی کنند (Haramati & Hananel, 2016; Randelli & Martellozzo, 2023). در نتیجه، پراکندگی یافته‌ها و فقدان یک چارچوب نظری منسجم، شکاف پژوهشی معناداری ایجاد کرده است که ظرفیت سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری را برای مواجهه مؤثر با نابرابری‌های اجتماعی – فضایی و حفاظت از هویت محله‌ها محدود می‌سازد (Zaban, 2020; Solana-Solana, 2010).

بر این اساس، پژوهش حاضر با بهره‌گیری از روش متاستز کیفی، در پی آن است که یافته‌های پراکنده مربوط به تأثیر خانه‌های دوم بر اعیان‌سازی فضاهای شهری را تلفیق و سامان‌دهی کند تا چارچوبی جامع برای فهم این رابطه ارائه دهد. پرسش محوری پژوهش آن است که خرید خانه‌های دوم چه تأثیری بر فرایندهای اعیان‌سازی شهری در ابعاد مختلف داشته و این تأثیرات در مطالعات پیشین چگونه مفهوم‌پردازی و تحلیل شده‌اند. در این راستا، مطالعه حاضر می‌کوشد ضمن تبیین پویایی‌های توسعه شهری و تحولات ناشی از حضور نخبگان اقتصادی در بافت‌های شهری، به روشن‌سازی پیامدهای چندبعدی این فرایند، شناسایی خلأهای دانشی موجود، پیشنهاد مسیریایی برای تحقیقات آینده و ارائه دلالت‌هایی برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی شهری بپردازد. همچنین، این پژوهش در پی آن است که با اتکا به ادبیات پراکنده موجود، چارچوبی مفهومی و منسجم برای تحلیل اعیان‌سازی شهری ناشی از گسترش خانه‌های دوم صورت‌بندی کند.

۲. روش پژوهش

پژوهش حاضر با بهره‌گیری از روش متاستنز کیفی (Noblit & Hare, 1988) انجام شد تا یافته‌های پراکنده مطالعات مرتبط با تأثیر خانه‌های دوم نخبگان اقتصادی بر اعیان‌سازی فضاهای شهری در بازه زمانی ۲۰۰۹ تا ۲۰۲۵ ادغام، تفسیر و بازترکیب شود. متاستنز، به‌عنوان رویکردی تفسیری، امکان استخراج و تلفیق الگوها، مضامین و دلالت‌های مفهومی مشترک را از مجموعه‌ای از مطالعات کیفی و کمی فراهم می‌سازد و از این‌رو برای بررسی پدیده‌های پیچیده اجتماعی - فضایی، از جمله اعیان‌سازی، روشی مناسب به شمار می‌آید. این مطالعه با تبعیت از پروتکل PRISMA برای مرورهای سامان‌مند، فرایند جست‌وجو، غربالگری و تحلیل داده‌ها را به‌صورت نظام‌مند طراحی و اجرا کرد. به‌طور کلی، فرایند پژوهش شامل سه مرحله اصلی جست‌وجو، غربالگری چندمرحله‌ای و تحلیل داده‌ها از مسیر کدگذاری سه‌مرحله‌ای بود.

۱.۲. جست‌وجوی سامان‌مند و جمع‌آوری داده‌ها

جست‌وجوی مقالات علمی مرتبط با موضوع پژوهش در پایگاه‌های داده معتبر Taylor & Francis, Scopus, ScienceDirect و SpringerLink با هدف دستیابی به تصویری جامع از ادبیات موجود انجام شد. کلیدواژه‌های جست‌وجو بر مبنای مفاهیم محوری پژوهش، شامل خانه‌های دوم، اعیان‌سازی و فضاهای شهری، طراحی شدند و پس از اجرای خطوط جست‌وجوی متعدد، در نهایت ترکیب‌های زیر بیشترین جامعیت را، همراه با حفظ مقالات مرتبط، فراهم کردند:

ScienceDirect :("second home" OR "vacation home") AND (gentrification OR "urban renewal") AND (urban OR city)

Scopus :TITLE-ABS-KEY (("second home*" OR "vacation home*" OR "holiday home*" OR "secondary residence*") AND ("gentrification" OR "urban renewal" OR "neighborhood upgrading") AND ("urban" OR "city" OR "metropolitan"))

همچنین، در سایر پایگاه‌هایی که امکان جست‌وجوی پیشرفته وجود نداشت، از مجموعه‌ای از کلیدواژه‌های تکمیلی شامل "second homes", "gentrification", "economic elites", "urban spaces", "rural transformation" استفاده شد. این بخش از جست‌وجو به‌صورت دستی و با تأیید جمعی از پژوهشگران مستقل شهرسازی در دانشگاه تهران انجام گرفت.

بر مبنای خط جست‌وجوی یادشده، بازه زمانی پژوهش به سال‌های ۲۰۰۹ تا سپتامبر ۲۰۲۵، یعنی زمان خاتمه پژوهش حاضر، محدود شد تا مطالعات معاصر و مرتبط با تحولات اخیر، از جمله اثرات تغییرات اقلیمی و همه‌گیری کووید - ۱۹، پوشش داده شوند. افزون بر این، بخش عمده مقالات مرتبط پس از برجسته شدن جریان اعیان‌سازی در بارسلونای اسپانیا منتشر شده‌اند و تمرکز اصلی ادبیات در همین دوره زمانی قرار دارد؛ از این‌رو، سال ۲۰۰۹ به‌عنوان نقطه آغاز مرور انتخاب شد.

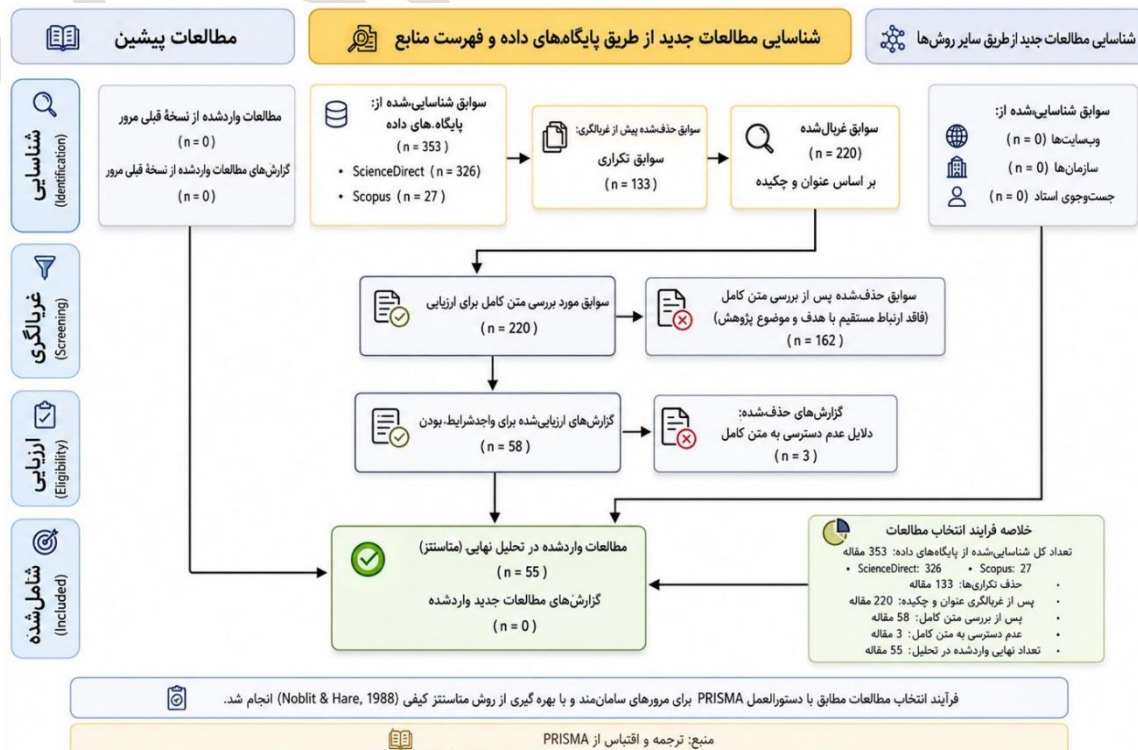
نتایج اولیه جست‌وجو شامل ۳۵۳ مقاله بود که از این میان، ۳۲۶ مقاله از پایگاه ScienceDirect و ۲۷ مقاله از Scopus استخراج شد. پس از حذف موارد تکراری (۱۳۳ مقاله) و انجام غربالگری اولیه بر اساس عنوان و چکیده در میان ۲۲۰ مقاله باقی‌مانده، فرایند بررسی وارد مرحله ارزیابی متن کامل شد. در این مرحله، بر اساس میزان ارتباط با هدف و موضوع پژوهش، ۵۸ مقاله به‌عنوان مطالعات دارای ارتباط مستقیم شناسایی شدند و سایر موارد از چرخه بررسی کنار گذاشته شدند. از میان این ۵۸ مقاله نیز، سه مقاله به متن کامل قابل دسترس نبودند؛ بنابراین، ۵۵ مقاله در نهایت برای ادامه فرایند تحلیل انتخاب شدند.

۲.۲. غربالگری و انتخاب مقالات

فرایند غربالگری بر اساس معیارهای ورود و خروج مشخص و به‌صورت چندمرحله‌ای انجام گرفته است. معیارهای ورود شامل موارد زیر است:

- تمرکز موضوعی: پژوهش‌ها باید به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم به موضوع خانه‌های دوم نخبگان اقتصادی، اعیان‌سازی، یا پیامدهای اجتماعی - اقتصادی و فضایی مرتبط با خانه‌های دوم بپردازند.
 - کیفیت علمی: مقالات باید در نشریات معتبر داوری‌شده منتشر شده و در زمره مقالات علمی بین‌المللی قرار داشته باشند.
 - بازه زمانی: مطالعات منتشرشده بین سال‌های ۲۰۰۹ تا ۲۰۲۵ انتخاب شدند تا بیشترین ارتباط با تحولات اخیر حفظ شود. این بازه زمانی حدود ۹۷ درصد از مقالات مرتبط شناسایی‌شده را پوشش می‌دهد و تنها ۱۱ مورد در سال‌های پیش از ۲۰۰۹ یافت شد.
 - زبان و دسترسی: تنها مقالات انگلیسی‌زبان، منتشرشده (و نه پیش‌چاپ) و دارای دسترسی کامل به متن اصلی وارد مطالعه شدند.
 - تنوع جغرافیایی: پژوهش حاضر هیچ محدودیتی از حیث منطقه جغرافیایی اعمال نکرد و مطالعات مناطق مختلف جهان را با هدف شناسایی الگوهای جهانی و محلی در بر گرفت.
- در مقابل، معیارهای خروج شامل پژوهش‌های غیرمرتبط با موضوع (برای مثال، مطالعاتی با تمرکز صرف بر گردشگری و بدون پیوند با اعیان‌سازی)، مقالات غیرعلمی (مانند گزارش‌های خبری و مقالات کنفرانسی) و مطالعات فاقد دسترسی به متن کامل بود که مورد اخیر تنها سه مقاله را در بر می‌گرفت.
- غربالگری اولیه بر اساس عنوان و چکیده توسط دو پژوهشگر و عضو هیئت علمی رشته شهرسازی به‌صورت مستقل انجام شد و در موارد اختلاف‌نظر، تصمیم نهایی از مسیر بحث و حصول اجماع اتخاذ گردید. پس از بررسی متن کامل مقالات منتخب، داده‌های لازم برای تحلیل نهایی استخراج شد. تعداد نهایی مقالات نه صرفاً بر پایه حجم ادبیات، بلکه با توجه به عمق موردنیاز برای انجام متاسنتز تعیین شد تا امکان سنتز عمیق و معنادار مضامین فراهم شود. نمودار جریان PRISMA (شکل ۱) فرایند انتخاب مقالات را نشان می‌دهد.

شکل ۱: فرایند انتخاب مقالات



۳. یافته‌ها

۳.۱. استخراج داده‌ها

پس از انتخاب مقالات، متن کامل هر مطالعه به دقت بررسی شد تا مضامین مرتبط با خانه‌های دوم و اعیان‌سازی استخراج شوند. داده‌های کلیدی، شامل یافته‌ها، نکات اصلی و مضامین، در یک پایگاه داده سازمان‌دهی شدند. در ادامه تحلیل داده‌ها با استفاده از روش کدگذاری سه مرحله‌ای متاسنتر انجام شد:

- کدگذاری باز: مضامین اولیه، مانند سرمایه‌گذاری نخبگان اقتصادی و جابه‌جایی ساکنان محلی از مقالات استخراج شدند. در این مرحله، بیش از ۱۰۰ کد اولیه تولید شد.
- کدگذاری محوری: کدها بر اساس مضامین مشترک، از جمله عوامل مؤثر (اقتصادی، اجتماعی، سیاسی)، تأثیرات فضایی (کالبدی، اقتصادی) و تأثیرات منفی (اجتماعی، زیست‌محیطی) دسته‌بندی شدند.
- کدگذاری انتخابی: کدها در پنج دسته اصلی شامل عوامل مؤثر، تأثیرات فضایی، تأثیرات منفی، ضوابط و مقررات و ویژگی‌های اعیان‌سازی سازمان‌دهی شدند. این فرایند منجر به توسعه یک چارچوب مفهومی جامع شد که روابط بین دسته‌ها را روشن می‌کند.

لازم به ذکر است که کدگذاری با استفاده از نرم‌افزار NVivo 12 انجام شد تا ردیابی و مقایسه کدها تسهیل گردد. همچنین استخراج داده‌ها و کدگذاری توسط پژوهشگر اصلی و یک دستیار مستقل انجام شد. علاوه بر این، نرخ توافق بین کدگذار با ضریب کاپا بیش از ۰.۸۵/ محاسبه شد. در آخر برای تکمیل تحلیل متاسنتر، از نرم‌افزار VOSviewer ورژن ۱.۶.۲۰ برای انجام تحلیل هم‌رخدادی کلمات کلیدی در چکیده‌ها و کلمات کلیدی مقاله‌های منتخب استفاده شد. این روش با محاسبه شباهت‌های کیفی و تجسم خوشه‌های موضوعی، الگوهای مفهومی فراگیر در ادبیات را شناسایی می‌کند. داده‌ها پس از حذف کلمات زائد و اصلاحات پردازش شدند تا گره‌ها (کلمات پرتکرار) و لبه‌ها (ارتباطات) به صورت بصری در شبکه نمایش داده شوند که به عنوان مکمل تحلیل کیفی در بخش یافته‌ها مورد استفاده قرار گرفت.

۳.۲. اعتبار و محدودیت‌های مطالعه

اعتبار پژوهش با «استفاده از پایگاه‌های داده متعدد و تنوع جغرافیایی مقالات» و «ترکیب کدگذاری مستقل و بازبینی متقابل» تضمین شد. همچنین فرایند جست‌وجو و انتخاب‌ها توسط یک پژوهشگر مستقل بازبینی شد تا «سوگیری احتمالی انتخاب» به حداقل برسد. لازم به ذکر است که محدودیت‌ها شامل تمرکز بر مقالات انگلیسی‌زبان و وابستگی به کیفیت مطالعات اولیه است که با انتخاب از نشریه‌های Q1 و Q2 (بر اساس رتبه‌بندی Scimago) تعدیل شد. همچنین، فقدان داده‌های طولی در برخی مطالعات ممکن است بر عمق تحلیل تأثیر گذاشته باشد که به آن پرداخته شد.

۳.۳. تحلیل داده‌ها

در این بخش، تحلیل داده‌ها بر اساس کدگذاری سه مرحله‌ای، پنج دسته اصلی را برجسته کرده است. ۱. عوامل مؤثر بر خانه‌های دوم، ۲. تأثیرات فضایی خانه‌های دوم در محلات شهری، ۳. تأثیرات منفی، ۴. ضوابط و مقررات و ۵. ویژگی‌های اعیان‌سازی. هر دسته با تمرکز بر مضامین کلیدی و روابط مفهومی بین آن‌ها، نه تنها الگوهای مشترک را از مطالعات پراکنده استخراج می‌کنند، بلکه با ادبیات موجود (مانند نظریه‌های تولیدمحور و مصرف‌محور) هم‌خوانی داشته و به پرسش محوری پژوهش (تأثیر خانه‌های دوم بر اعیان‌سازی شهری) پاسخ می‌دهند. تحلیل هر دسته بر اساس جداول مربوطه انجام شده و با ارجاع به منابع کلیدی پشتیبانی می‌شود. عوامل مؤثر بر خرید و توسعه خانه‌های دوم توسط نخبگان اقتصادی، نقش کلیدی در تسریع اعیان‌سازی ایفا می‌کنند. این عوامل به سه زیرمجموعه اقتصادی، اجتماعی و سیاسی تقسیم می‌شوند و نشان‌دهنده تعامل پیچیده بین انگیزه‌های فردی، بازار املاک و سیاست‌های کلان است. از منظر اقتصادی، سرمایه‌گذاری نخبگان به عنوان یک راهبرد دارایی‌سازی، تقاضای مصنوعی برای املاک ایجاد کرده و موجب تورم در قیمت‌ها می‌شود که این امر با نظریه شکاف اجاره اسمیت (۲۰۰۲) هم‌خوانی دارد. برای مثال،

در مطالعه هوانگ و همکاران (۲۰۲۰)، نخبگان اقتصادی در شهرهای چینی خانه‌های دوم را برای حفظ ارزش سرمایه خریداری می‌کنند که به جابه‌جایی ساکنان محلی منجر می‌شود؛ این الگو در هراماتی و هنائل (۲۰۱۶) و ملدو و همکاران (۲۰۲۵) نیز تکرار شده و نشان‌دهنده جهانی‌شدن سرمایه‌گذاری‌های نخبگانی است. همچنین، ضد شهری‌سازی در ژاپن (Dilley, Gkartzios & Odagiri, 2022) به‌عنوان راهبرد توسعه روستایی – شهری، با سرمایه‌گذاری نخبگان شهری همراه بوده و اعیان‌سازی را از حاشیه به مرکز شهرها گسترش می‌دهد. اعیان‌سازی اقلیمی در میامی (Li & Grant, 2022) نیز بر هزینه‌های بیمه سیل تأکید دارد که نخبگان را به مناطق امن‌تر سوق می‌دهد و نابرابری فضایی را تشدید می‌کند. در بخشی دیگر پیرو پویایی‌های شهری – منطقه‌ای در استرالیا (Atkinson, Picken & Tranter, 2009) فرار از شهرها را به‌عنوان عامل اقتصادی برجسته می‌کند که با روندهای اخیر مانند مهاجرت پسا کووید هم‌خوانی دارد.

از منظر اجتماعی، جاذبه‌های طبیعی و انگیزه‌های عاطفی، مهاجرت نخبگان را تسهیل می‌کنند. مهاجرت به مناطق ساحلی یا کوهستانی (Campbell & Meletis, 2011; Öncü, Somuncu, Güney & Perlik, 2023) نه‌تنها توسعه را افزایش می‌دهد، بلکه هویت محلی را بازسازی می‌کند که با نظریه مصرف محور Glass (۱۹۶۴) سازگار است. انگیزه‌های نژادی در اورشلیم (Zaban, 2020) ارتباطات دیاسپورا را نشان می‌دهد که اعیان‌سازی فراملی ایجاد می‌کند. همچنین تحرک سبک زندگی در دوران کووید – ۱۹ (Öncü et al., 2023) و ضد شهری‌سازی اقلیمی (Scott, Gkartzios & Halfacree, 2024) نیز مهاجرت نخبگان را به‌عنوان راهبردی برای انطباق فردی برجسته می‌کنند. در دیگر موارد یافت شده، تنوع استفاده از خانه‌های دوم در روسیه (Mamonova & Sutherland, 2015) اشکال مختلف اعیان‌سازی (از نخبگانی تا معیشتی) را نشان می‌دهد.

در زمینه عوامل سیاسی، سیاست‌های نئولیبرال به‌عنوان تسهیل‌گر اصلی معرفی شده است. در اسرائیل، ترکیه و لیسبون (Zaban, 2020; Öncü et al., 2023; Estevens et al., 2023)، این سیاست‌ها سرمایه‌گذاری خارجی را تشویق کرده و نابرابری را افزایش می‌دهند. سیاست‌های محلی در آمریکا و نروژ (Boustan, Margo, Miller, Reeves & Steil, 2023; Øian, Selvaag, Lerfald, 2023) تلاش برای تعدیل اثرات را نشان می‌دهند، اما فشارهای اقتصادی، آن‌ها را محدود می‌کند. این عوامل در مجموع، خانه‌های دوم را به محرکی برای اعیان‌سازی تبدیل کرده‌اند که نیاز به سیاست‌گذاری‌های تعادل‌بخش دارد و در جدول شماره یک به تفصیل دسته‌بندی شده‌اند.

جدول ۱: کدهای استخراج‌شده از عوامل مؤثر بر خانه‌های دوم

دسته‌بندی	تم	توضیحات	منابع
عوامل اقتصادی	سرمایه‌گذاری نخبگان اقتصادی	نخبگان اقتصادی (مانند سرمایه‌گذاران خارجی یا افراد با درآمد بالا) خانه‌های دوم را به‌عنوان دارایی سرمایه‌ای یا تفریحی خریداری می‌کنند که این امر تقاضای مصنوعی ایجاد کرده و فرایند اعیان‌سازی را تسریع می‌بخشد.	Huang et al. (2020), Haramati & Hananel (2016), Meleddu et al. (2025)
	ضد شهری‌سازی به‌عنوان راهبرد توسعه	در ژاپن، ضد شهری‌سازی و مهاجرت به مناطق روستایی برای خرید خانه‌های دوم به‌عنوان بخشی از راهبردهای توسعه روستایی ترویج شده است که با سرمایه‌گذاری نخبگان شهری همراه است و به اعیان‌سازی منجر می‌شود.	Dilley et al. (2022)
	اعیان‌سازی اقلیمی به دلیل هزینه‌های بیمه	در میامی، سرمایه‌گذاری در مناطق مرتفع‌تر به دلیل هزینه‌های بالای بیمه سیل (به‌جای نگرانی مستقیم از افزایش سطح دریا) به اعیان‌سازی اقلیمی منجر شده است که باعث افزایش تقاضا برای خانه‌های دوم در مناطق امن‌تر می‌شود.	Li & Grant (2022)
	پویایی‌های شهری – منطقه‌ای	مالکیت خانه‌های دوم در استرالیا توسط نخبگان شهری به‌عنوان ابزاری برای فرار از زندگی شهری و دسترسی به سبک زندگی آرام‌تر، باعث تغییرات اجتماعی و اقتصادی در مناطق منطقه‌ای می‌شود که به اعیان‌سازی منجر می‌گردد.	Atkinson et al. (2009)

منابع	توضیحات	تم	دسته‌بندی
Campbell & Meletis (2011), Öncü et al. (2023)	مهاجرت نخبگان اقتصادی به دلیل جاذبه‌های طبیعی (مانند مناظر ساحلی یا کوهستانی) برای خرید خانه‌های دوم یا اقامت دائم، باعث افزایش توسعه و اعیان‌سازی می‌شود، مانند مناطق ساحلی کارولینای شمالی یا کوه‌های توروس.	مهاجرت به دلیل جاذبه‌های طبیعی	عوامل اجتماعی
Zaban (2020)	یهودیان دیاسپورا در اورشلیم به دلیل ارتباطات عاطفی، ملی و مذهبی خانه‌های دوم خریداری می‌کنند که به اعیان‌سازی فراملی منجر می‌شود، تقویت شده توسط سیاست‌های نئولیبرال.	انگیزه‌های عاطفی و ملی	
Öncü et al. (2023)	در دوران کووید-۱۹، افزایش تحرک از شهرها به مناطق بیلاقی (مانند کوه‌های توروس در ترکیه) برای خرید خانه‌های دوم یا اقامت موقت، اعیان‌سازی آلپاین را تسریع کرده است، به دلیل جذابیت‌های طبیعی و فرار از محدودیت‌های شهری.	تحرک سبک زندگی در دوران کووید - ۱۹	
Scott et al. (2024)	در پاسخ به تغییرات اقلیمی، ضد شهری‌سازی (مهاجرت از شهرها به مناطق روستایی) به‌عنوان یک راهبرد انطباق فردی در حال افزایش است که اغلب شامل خرید خانه‌های دوم توسط نخبگان اقتصادی است و به اعیان‌سازی روستایی منجر می‌شود.	ضد شهری‌سازی مرتبط با اقلیم	
Mamonova & Sutherland (2015)	در روسیه، دچاها (خانه‌های دوم) به‌عنوان فضاهایی برای تولید غذا، تجمع خانوادگی، یا نمایش وضعیت اجتماعی عمل می‌کنند که بسته به نوع استفاده (نخبگان یا معیشتی) به اشکال مختلف اعیان‌سازی منجر می‌شود.	تنوع در استفاده از خانه‌های دوم (دچاها)	
Zaban (2020), Öncü et al. (2023), Estevens et al. (2023)	سیاست‌های نئولیبرال در کشورهایمانند اسرائیل، ترکیه و لیبسون با تسهیل سرمایه‌گذاری خارجی و نخبگان در خانه‌های دوم، اعیان‌سازی را تقویت کرده و به افزایش نابرابری‌های اقتصادی و اجتماعی منجر می‌شود.	نقش سیاست‌های نئولیبرال	عوامل سیاسی
Boustan et al. (2023), Øian et al. (2025)	در آمریکا و نروژ، سیاست‌های محلی مانند محدودیت‌های تبدیل آپارتمان‌های مالکیتی یا مقررات برنامه‌ریزی شهری می‌توانند اثرات اعیان‌سازی ناشی از خانه‌های دوم را تعدیل کنند، اما موفقیت این سیاست‌ها به دلیل فشارهای اقتصادی و نفوذ سرمایه‌گذاران اغلب محدود است.	نقش سیاست‌های محلی در مدیریت اعیان‌سازی	

از دیگر یافته‌ها، تأثیرات فضایی خانه‌های دوم است که تغییرات کالبدی و اقتصادی در فضاهای شهری را برجسته می‌کنند و نشان‌دهنده بازآرایی کاربری زمین و منظر هستند. در زمینه کالبدی، افزایش قیمت املاک به دلیل تقاضای نخبگان، دسترسی محلی را کاهش داده و اعیان‌سازی را تسریع می‌کند (Huang et al., 2020; Haramati & Hananel, 2016; Du, 2022; Li & Grant, 2022; Solana-Solana, 2010; Donaldson, 2009; Øian et al., 2025; Gallent & Robinson, 2011). این تورم قیمتی، با نظریه تولیدمحور اسمیت (۲۰۰۲) هم‌خوانی دارد، چرا که بازار املاک را به سمت تجملی‌سازی سوق می‌دهد. بازسازی مبتنی بر مصرف در شینگ‌فو، چین (Wu & Gallent, 2021)، تغییرات منظر و ناهمگونی اجتماعی را به دنبال دارد که روستایی - شهری را به فضاهای مصرفی تبدیل می‌کند. پیکربندی مجدد فضایی در کوسکو، پرو (Branca & Haller, 2021)، جوامع محصور ایجاد کرده و شهرها را قطعه‌قطعه می‌کند. از دیگر موارد یافت شده، رشد ساخت‌وساز در توسکانی (Randelli & Martellozzo, 2023) ضمن فرسایش بافت طبیعی خاک، هویت فرهنگی را تغییر می‌دهد. تبدیل محیط‌های بکر در شیلی (Hidalgo et al., 2017) به فضاهای شهری شده، آلودگی و فشار زیرساختی را به همراه دارد. همچنین فشار بر بازار مسکن (Atkinson et al., 2009; Gripiou, 2024) اجاره‌های کوتاه‌مدت را تشدید کرده و اعیان‌سازی را در محله‌های شهری - روستایی گسترش می‌دهد.

در زمینه اقتصادی، تغییر شیوه‌های اقتصادی محلی از کشاورزی سنتی به گردشگری (Mamonova & Sutherland, 2015; Lorenzen, 2021) وابستگی به نخبگان را افزایش می‌دهد. این تغییرات، با جهانی‌شدن اعیان‌سازی هم‌خوانی دارد و نشان‌دهنده انتقال از اقتصاد محلی به مصرفی است. همان‌طور که در جدول شماره دو پیداست، تأثیرات فضایی خانه‌های دوم، فضاهای شهری را به سمت نابرابری فضایی سوق می‌دهند که سیاست‌گذاران را به برنامه‌ریزی پایدار وا می‌دارد.

جدول ۲: کدهای استخراج‌شده از تأثیرات فضایی خانه‌های دوم در محلات شهری

منابع	توضیحات	تم	دسته‌بندی
Huang et al. (2020), Haramati & Hananel (2016), Du (2022), Li & Grant (2022), Solana-Solana (2010), Donaldson (2009), Øian et al. (2025), Gallent & Robinson (2011)	تقاضای فزاینده برای خانه‌های دوم منجر به تورم قیمت مسکن و اجاره در محله‌های شهری و روستایی می‌شود که دسترسی ساکنان محلی به مسکن مقرون‌به‌صرفه را کاهش داده و به اعیان‌سازی کمک می‌کند.	افزایش قیمت املاک	کالبدی
Wu & Gallent (2021)	در شینگ‌فو، چین، توسعه خانه‌های دوم توسط نخبگان شهری و سرمایه‌گذاران خارجی باعث بازسازی روستایی مبتنی بر مصرف شده است که با تغییرات منظر، پویایی‌های اقتصادی و ناهمگونی اجتماعی در محله‌ها همراه است.	بازسازی مبتنی بر مصرف	
Branca & Haller (2021)	در کوسکو، پرو، توسعه گردشگری و خانه‌های دوم توسط نخبگان اقتصادی و سرمایه‌گذاران، پیکربندی فضایی شهر را تغییر داده و به ایجاد جوامع محصور و مناظر تفریحی مجزا منجر شده است.	پیکربندی مجدد فضایی	
Randelli & Martellozzo (2023)	در توسکانی، ایتالیا، توسعه گردشگری روستایی و تقاضا برای خانه‌های دوم باعث افزایش ساخت‌وساز و مهر و موم خاک شده است که زیبایی منظر و هویت فرهنگی محله‌های روستایی و شهری را تغییر می‌دهد.	رشد ساخت‌وساز	
Hidalgo et al. (2017)	توسعه خانه‌های دوم در مناطق ساحلی شیلی، مانند کوردیلرای ساحلی، محیط‌های بکر را به فضاهای شهری شده و آلوده تبدیل کرده است که با افزایش سروصدا، زباله و فشار بر زیرساخت‌های محلی همراه است.	تبدیل محیط‌های بکر	
Atkinson et al. (2009), Gripiou (2024)	مالکیت خانه‌های دوم و فعالیت‌های گردشگری مانند اجاره‌های کوتاه‌مدت فشار بر بازار مسکن محلی را افزایش می‌دهد که دسترسی ساکنان محلی به مسکن مقرون‌به‌صرفه را کاهش داده و اعیان‌سازی را در محله‌های شهری و روستایی تشدید می‌کند.	فشار بر بازار مسکن	
Mamonova & Sutherland (2015), Lorenzen (2021)	ورود نخبگان اقتصادی از مسیر خانه‌های دوم و گردشگری، شیوه‌های اقتصادی محلی مانند کشاورزی سنتی یا تجارت کوچک را تغییر داده و به جایگزینی با فعالیت‌های مبتنی بر مصرف و گردشگری در محله‌ها منجر می‌شود.	تغییر شیوه‌های اقتصادی	اقتصادی

تأثیرات منفی خانه‌های دوم، عمدتاً در زمینه‌های اجتماعی و زیست‌محیطی، نابرابری و تخریب را برجسته می‌کنند. در زمینه اجتماعی، جابه‌جایی ساکنان (Haramati & Hananel, 2016; Du, 2022; Li & Grant, 2022; Meleddu et al., 2025; Solana-

و الگوهای سکونت را تغییر می‌دهد. کاهش تنوع اجتماعی (Hidalgo et al., 2017; Gallent & Robinson, 2011; Donaldson, 2009; Huang et al., 2020; Meleddu et al., 2025; Guimond & Simard, 2010; Yan, Matarrita-Cascante, Sakamoto, Yamazaki & Yokohari, 2023; Stuber & Paulsen, 2022; Carmona, 2009) محله‌ها را به فضاهای نخبه‌گرا تبدیل کرده و انسجام را تضعیف می‌کند. جابه‌جایی غیرمستقیم جمعیت (Solana-Solana, 2010; Dilley et al., 2022) از راه افزایش هزینه‌های زندگی، محرومیت را افزایش می‌دهد. همچنین کاهش هویت فرهنگی (Randelli & Martellozzo, 2023; Branca & Haller, 2021) سنت‌های محلی را از بین می‌برد و تضاد ذی‌نفعان (Øian et al., 2025; Donaldson, 2009; Solana-Solana, 2010; Hernik, Gawroński & Dixon-Gough, 2013) تنش‌های اجتماعی ایجاد می‌کند. نابرابری‌های اجتماعی – فضایی هم (Zaban, 2020; Solana-Solana, 2010; Donaldson, 2009; Carmona, 2009) ساکنان را به حاشیه می‌راند و در زمینه زیست‌محیطی، فشار بر منابع طبیعی (Kondo, Rivera & Rullman, 2012; Phillips, Smith, Brooking & Duer, 2022; Lorenzen, 2021; Wu & Gallent, 2021; Öncü et al., 2023; Hidalgo et al., 2017; Randelli & Martellozzo, 2023; Øian et al., 2025; Scott et al., 2024) تنوع زیستی را تهدید کرده و پایداری را کاهش می‌دهد. موارد مورد بحث در جدول زیر نمایان است.

جدول ۳: کدهای استخراج‌شده از تأثیرات فضایی منفی خانه‌های دوم در محله‌های شهری

دسته‌بندی	تم	توضیحات	منابع
اجتماعی	جابه‌جایی ساکنان	فشار اقتصادی ناشی از خانه‌های دوم، ساکنان بومی را از محله‌های شهری یا روستایی بیرون می‌راند و الگوهای سکونت را تغییر می‌دهد که به کاهش حضور گروه‌های کم‌درآمد و تشدید نابرابری در محله‌ها منجر می‌شود.	Haramati & Hananel (2016), Du (2022), Li & Grant (2022), Meleddu et al. (2025), Solana-Solana (2010), Hidalgo et al. (2017), Gallent & Robinson (2011), Donaldson (2009)
	کاهش تنوع اجتماعی	خانه‌های دوم که اغلب خالی یا فصلی هستند، تنوع اجتماعی را کاهش می‌دهند، زیرا جمعیت دائمی کم شده و محله‌های شهری و روستایی به فضاهای نخبه‌گرا تبدیل می‌شوند که به کاهش انسجام اجتماعی و هویت فرهنگی منجر می‌شود.	Huang et al. (2020), Meleddu et al. (2025), Guimond & Simard (2010), Yan et al. (2023), Stuber & Paulsen (2022), Carmona (2009)
	جابه‌جایی غیرمستقیم	خانه‌های دوم در مناطق جذاب مانند کاتالونیا، شیلی، انگلستان و ژاپن باعث جابه‌جایی غیرمستقیم ساکنان محلی از مسیر افزایش هزینه‌های زندگی و کاهش دسترسی به مسکن می‌شود که به محرومیت اقتصادی و اجتماعی در محله‌ها منجر می‌گردد.	Solana-Solana (2010), Hidalgo et al. (2017), Gallent & Robinson (2011), Dilley et al. (2022)
	کاهش هویت فرهنگی	توسعه خانه‌های دوم و گردشگری در توسکانی و کوسکو به کاهش هویت فرهنگی و منظر محلی منجر شده است، زیرا ساخت‌وسازهای جدید و تغییرات کاربری زمین ویژگی‌های سنتی و زیبایی‌شناختی محله‌های شهری و روستایی را تغییر می‌دهند.	Randelli & Martellozzo (2023), Branca & Haller (2021)
	تضاد ذی‌نفعان	توسعه خانه‌های دوم در نروژ، آفریقای جنوبی، کاتالونیا و انگلستان باعث ایجاد تضاد بین ساکنان محلی، سرمایه‌گذاران و مقامات شده است، به‌ویژه در مورد تخصیص منابع، مسئولیت‌های توسعه و حفظ هویت محلی که به تنش‌های اجتماعی در محله‌ها منجر می‌شود.	Øian et al. (2025), Donaldson (2009), Solana-Solana (2010), Hernik et al. (2013)

دسته‌بندی	تم	توضیحات	منابع
	نابرابری‌های اجتماعی - فضایی	خرید خانه‌های دوم توسط نخبگان اقتصادی در اورشلیم، کاتالونیا، گریتون و جزیره سگ‌ها باعث ایجاد شکاف‌های اجتماعی - فضایی می‌شود که ساکنان محلی را به حاشیه رانده و دسترسی آنها به مسکن و منابع محلی را کاهش می‌دهد.	Zaban (2020), Solana-Solana (2010), Donaldson (2009), Carmona (2009)
زیست‌محیطی	فشار بر منابع طبیعی	توسعه خانه‌های دوم در مناطق ییلاقی، ساحلی و روستایی (مانند ترکیه، شیلی، توسکانی و نروژ) فشار بر منابع طبیعی مانند آب و زمین و زیرساخت‌ها را افزایش داده و پایداری زیست‌محیطی را تهدید می‌کند که به تغییرات منفی در منظر و کاهش تنوع زیستی منجر می‌شود.	Kondo et al. (2012), Phillips et al. (2022), Lorenzen (2021), Wu & Gallent (2021), Öncü et al. (2023), Hidalgo et al. (2017), Randelli & Martellozzo (2023), Øian et al. (2025), Scott et al. (2024)

در ادامه ضوابط و مقررات، تلاش‌های سیاست‌گذاری برای تعدیل اثرات خانه‌های دوم را نشان می‌دهند، ارتباط نزدیک و دو سویه‌ای با تأثیرهای منفی خانه‌های دوم (جدول شماره سه) دارند، اما اغلب ناکارآمد هستند و تأثیری بر روند پایش این جریان ندارند. در زمینه اجتماعی، جابه‌جایی ساکنان و کاهش تنوع (Haramati & Hananel, 2016; Du, 2022; Li & Grant, 2022; Meleddu et al., 2025; Solana-Solana, 2010; Hidalgo et al., 2017; Gallent & Robinson, 2011; Donaldson, 2009; Huang et al., 2020; Guimond & Simard, 2010; Yan et al., 2023; Stuber & Paulsen, 2022; Carmona, 2009; Zaban, 2020) سیاست‌های محلی مانند محدودیت اجاره‌ها تعدیل می‌شود، اما نفوذ سرمایه‌گذاران، آن را محدود می‌کند. نابرابری‌های اجتماعی - فضایی (Solana-Solana, 2010; Donaldson, 2009; Carmona, 2009; Zaban, 2020) و جابه‌جایی غیرمستقیم (Solana-Solana, 2010; Donaldson, 2009; Carmona, 2009; Zaban, 2020) نیاز به مقررات مسکن مقرون‌به‌صرفه را برجسته می‌کنند. تضعیف هویت فرهنگی (Randelli & Martellozzo, 2023; Branca & Haller, 2021) و تضاد ذی‌نفعان (Øian et al., 2025; Donaldson, 2009; Solana-Solana, 2010; Hernik et al., 2013) سیاست‌های حفاظت فرهنگی را می‌طلبد.

در بعد زیست‌محیطی، فشار بر منابع (Kondo et al., 2012; Phillips et al., 2022; Lorenzen, 2021; Wu & Gallent, 2021; Öncü et al., 2023; Hidalgo et al., 2017; Randelli & Martellozzo, 2023; Øian et al., 2025; Scott et al., 2024) مانند محدودیت ساخت‌وساز در نروژ (Øian et al., 2025) مدیریت می‌شود، اما چالش‌های جهانی؛ مانند تغییرات اقلیمی (Scott et al., 2024) آن را پیچیده می‌کند. این ضوابط، با مطالعات اخیر مانند جالاگر و همکاران (2022) در مورد تراکم خانه‌های دوم هم‌خوانی دارد که پایداری را اولویت می‌دهد. در مجموع، موفقیت سیاست‌ها به تعادل بین رشد اقتصادی و عدالت اجتماعی بستگی دارد که اغلب به دلیل نئولیبرالیسم ناکام می‌ماند (Zaban, 2020).

ویژگی‌های اعیان‌سازی ناشی از خانه‌های دوم، تنوع دیدگاه‌ها و تضادها را در جدول چهار نمایان می‌کنند. تنوع دیدگاه‌های بازیگران (Guimond & Simard, 2010) اثرات چندبعدی (اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی) را نشان می‌دهد. قطب‌بندی طبقاتی (Guimond & Simard, 2010; Nelson, Oberg & Nelson, 2010; Gripsiou, 2024) انسجام را کاهش می‌دهد. همچنین تغییرات هویتی (Guimond & Simard, 2010; Yan et al., 2023) سنت‌ها را تضعیف و تضاد توسعه و حفاظت (Campbell & Meletis, 2023; Esteve et al., 2011) تنش‌های نئولیبرال را برجسته می‌کند. تضاد منافع ذی‌نفعان (Mamonova & Sutherland, 2015; Wu & Gallent, 2021; Solana-Solana, 2010; Öncü et al., 2023) اولویت‌های محلی را به چالش می‌کشد. رنسانس شهری ناقص (Carmona, 2009) و اعیان‌سازی ویژه (Stuber & Paulsen, 2022) نابرابری را افزایش می‌دهند. عدم تأثیر آپارتمان‌های مالکیتی (Boustan et al., 2023) تفاوت‌های زمینه‌ای را نشان می‌دهد و اتوپیا در برابر دیستوپیا (Hidalgo et al., 2017) وعده‌های تبلیغاتی را نقد می‌کند.

ویژگی‌های اعیان‌سازی ناشی از خانه‌های دوم، تنوع دیدگاه‌ها و تنش‌های پیچیده‌ای را در فضاهای شهری برجسته می‌کند که به‌طور مستقیم بر پویایی‌های اجتماعی و کالبدی تأثیر می‌گذارد. مطالعات نشان می‌دهند که بازیگران مختلف (نخبگان اقتصادی، ساکنان محلی، سیاست‌گذاران) دیدگاه‌های متفاوتی نسبت به نقش خانه‌های دوم دارند (Guimond & Simard, 2010). این تنوع، اعیان‌سازی را به فرایندی چندوجهی تبدیل می‌کند که اثرات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی را در بر می‌گیرد. برای مثال، نخبگان ممکن است خانه‌های دوم را به‌عنوان دارایی سرمایه‌ای ببینند، در حالی که ساکنان محلی آن را تهدیدی برای هویت محلی تلقی می‌کنند. همچنین وجود خانه‌های دوم به قطب‌بندی طبقاتی در محله‌ها منجر شده است، جایی که ورود نخبگان اقتصادی فاصله اجتماعی را افزایش می‌دهد (Guimond & Simard, 2010; Nelson et al., 2010). این پدیده در مناطقی مانند کبک و ایالات متحده مشاهده شده، جایی که جابه‌جایی ساکنان کم‌درآمد به حاشیه‌نشینی را تشدید کرده و انسجام اجتماعی را تضعیف می‌کند. با این حال، خرید خانه‌های دوم توسط نخبگان، هویت فرهنگی محله‌ها را تغییر داده و سنت‌های محلی را تحت تأثیر قرار داده است (Guimond, 2023; Yan et al., 2023; Simard, 2010). در ژاپن، مهاجرت به مناطق روستایی مانند هوکایدو، هویت سنتی را با سبک زندگی شهری جایگزین کرده که این تحول با بازسازی فضایی همراه بوده است. باید در نظر داشت که بین توسعه ناشی از خانه‌های دوم و نیاز به حفظ محیط‌زیست و هویت محلی تناقض وجود دارد (Campbell & Meletis, 2011; Esteven et al., 2023). در مناطق ساحلی کارولینای شمالی و لیسبون، ساخت‌وسازهای تجملی منابع طبیعی را تحت فشار قرار داده، در حالی که تلاش‌هایی برای حفاظت از منظر محلی ناکام مانده است. همچنین تنش بین ذی‌نفعان مختلف، از جمله سرمایه‌گذاران، ساکنان و دولت‌ها، یکی از ویژگی‌های بارز اعیان‌سازی است (Mamonova & Sutherland, 2015; Wu & Gallent, 2021). در روسیه و چین، منافع اقتصادی سرمایه‌گذاران با نیازهای معیشتی ساکنان محلی در تضاد قرار گرفته و به اختلافات اجتماعی منجر شده است. اعیان‌سازی ناشی از خانه‌های دوم گاهی به رنسانس ناقص منجر می‌شود، جایی که بازسازی ظاهری محله‌ها با نابرابری در دسترسی به خدمات همراه است. در اسپن، نوسازی ظاهری با جابه‌جایی ساکنان کم‌درآمد هم‌زمان بوده و عدالت اجتماعی را تضعیف کرده است. در برخی مناطق، مانند اسپن، سوپر جنتیفیکیشن رخ داده که با ورود گروه‌های بسیار مرفه‌تر، فشار بر ساکنان موجود را افزایش داده است (Stuber & Paulsen, 2022). این پدیده، اعیان‌سازی را به سطحی جدید رسانده و نابرابری‌های فضایی را تشدید می‌کند. در برخی زمینه‌ها، آپارتمان‌های مالکیتی تأثیر محدودی بر اعیان‌سازی داشته‌اند که نشان‌دهنده تفاوت‌های زمینه‌ای است (Boustan et al., 2023). در مناطق صنعتی آمریکا، این نوع مالکیت کمتر به جابه‌جایی منجر شده است. تبلیغات خانه‌های دوم اغلب وعده‌هایی از یک زندگی آرمانی (اتوپیا) ارائه می‌دهد، اما در عمل به دیستوپای اجتماعی و زیست‌محیطی منجر شده است (Hidalgo et al., 2017). در شیلی، توسعه ساحلی به تخریب زیست‌بوم‌ها و ناآرامی‌های محلی انجامیده است. این ویژگی‌ها نشان می‌دهند که اعیان‌سازی ناشی از خانه‌های دوم فرایندی ناقص و نابرابر است که نیاز به مداخلات سیاستی دارد. سیاست‌هایی مانند مالیات بر خانه‌های دوم یا برنامه‌ریزی مشارکتی می‌توانند تعادل بین توسعه و حفظ هویت محلی را برقرار کنند. برای پژوهش‌های آینده، بررسی زمینه‌های غیرغربی و اثرات بلندمدت این ویژگی‌ها پیشنهاد می‌شود.

جدول ۴: ویژگی‌های خانه‌های دوم بر اعیان‌سازی فضاهای شهری

دسته‌بندی	تم	توضیحات	منابع
اجتماعی	تنوع دیدگاه‌های بازیگران	بازیگران مختلف (جدیدالورودها، ساکنان قدیمی، مقامات محلی و سازمان‌های اجتماعی) دیدگاه‌های متفاوتی نسبت به اعیان‌سازی دارند که شامل اثرات اجتماعی – جمعیتی، اقتصادی، فرهنگی، زیست‌محیطی و سیاسی است و این تنوع پیچیدگی فرایند اعیان‌سازی را در مناطق تحت تأثیر خانه‌های دوم نخبگان نشان می‌دهد.	Guimond & Simard (2010)

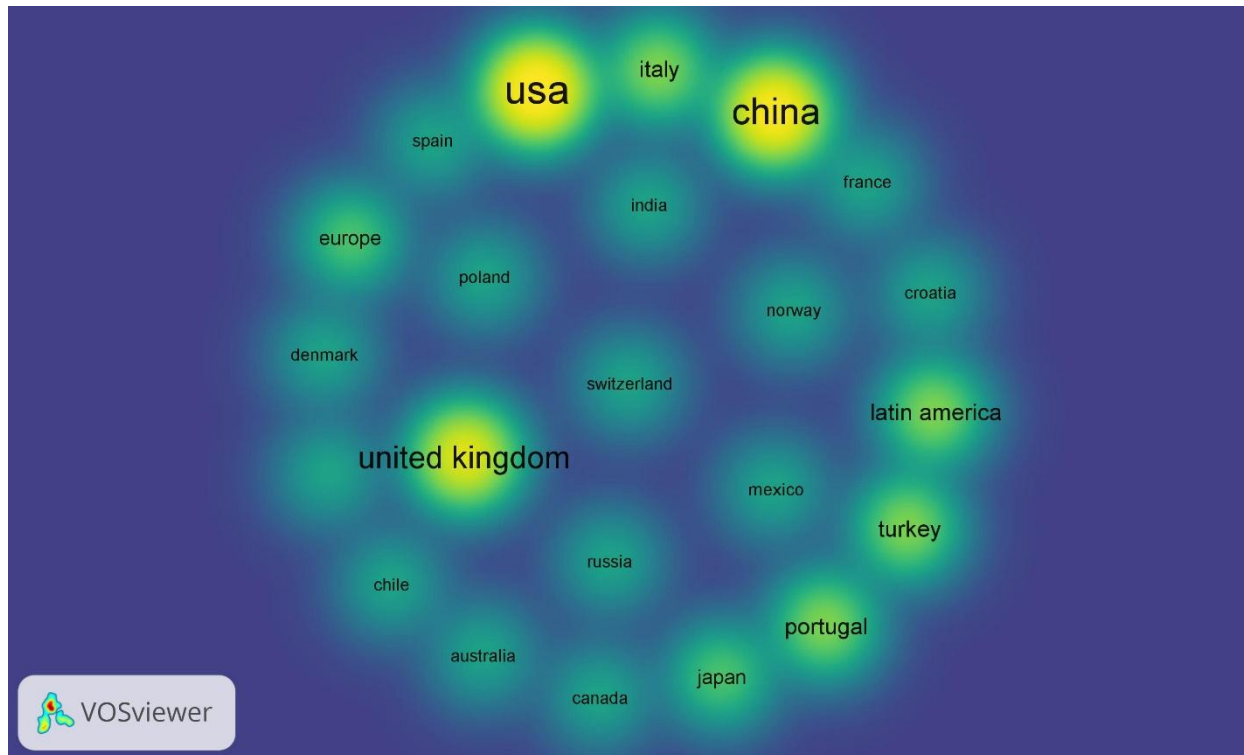
دسته‌بندی	تم	توضیحات	منابع
	قطب‌بندی طبقاتی	ورود نخبگان اقتصادی برای خرید خانه‌های دوم باعث قطب‌بندی طبقاتی و اجتماعی در جوامع شهری و روستایی می‌شود که به کاهش انسجام اجتماعی و افزایش نابرابری در محله‌ها منجر می‌گردد.	Guimond & Simard (2010), Nelson et al. (2010), Gripiou (2024)
	تغییرات هویتی	حضور خانه‌های دوم و مهاجرت نخبگان باعث تغییرات در فرهنگ و هویت محلی می‌شود که ممکن است به تضعیف سنت‌ها و ارزش‌های بومی در محله‌های شهری و روستایی منجر گردد.	Guimond & Simard (2010), Yan et al. (2023)
	تضاد توسعه و حفاظت	در East Down و لیسبون، تضاد بین توسعه‌طلبی ناشی از خانه‌های دوم و گردشگری (حمایت‌شده توسط سیاست‌های نئولیبرال) و تلاش‌های محلی برای حفاظت از منابع و هویت، به تنش‌های اجتماعی و سیاسی در محله‌ها منجر شده است.	Campbell & Meletis (2011), Esteve et al. (2023)
	تضاد منافع ذی‌نفعان	توسعه خانه‌های دوم و گردشگری‌سازی باعث ایجاد تضاد منافع بین ساکنان محلی و نخبگان مهاجر در مورد استفاده از منابع، حفظ هویت محلی و اولویت‌های توسعه می‌شود که به تنش‌های اجتماعی و اعیان‌سازی در محله‌ها منجر می‌گردد.	Mamonova & Sutherland (2015), Wu & Gallent (2021), Solana-Solana (2010), Öncü et al. (2023)
	رنسانس شهری ناقص	در جزیره سگ‌ها در لندن، بازسازی بلندمدت با سرمایه‌گذاری‌های کلان در املاک تجملی و خانه‌های دوم به اعیان‌سازی منجر شده است، اما به دلیل نابرابری‌های اقتصادی، جابه‌جایی ساکنان محلی و فقدان انسجام اجتماعی، به رنسانس شهری ناقص منجر شده است.	Carmona (2009)
	سوپرجنتیفیکیشن	در آسپن، کلرادو، توسعه تجملی و زنجیره‌های تجاری توسط نخبگان اقتصادی به سوپرجنتیفیکیشن منجر شده است که گروه‌های محلی با پیشنهاد قوانین محدودکننده برای حفظ هویت محلی در برابر آن مقاومت کردند.	Stuber & Paulsen (2022)
	عدم تأثیر آپارتمان‌های مالکیتی	در شهرهای آمریکا، برخلاف باور عمومی، توسعه آپارتمان‌های مالکیتی به‌طور مستقیم به افزایش وضعیت اجتماعی - اقتصادی ساکنان (اعیان‌سازی) منجر نمی‌شود که نشان‌دهنده تفاوت در ویژگی‌های خانه‌های دوم در زمینه‌های مختلف است.	Boustan et al. (2023)
	اتوپیا در برابر دیستوپیا	تبلیغات صنعت املاک در شیلی با وعده‌های اتوپیایی مانند زندگی در طبیعت بکر، خریداران خانه‌های دوم را جذب می‌کند، اما نتایج واقعی شامل آلودگی، ازدحام و تخریب محیط‌زیست است که به دیستوپایی برای ساکنان محلی و مهاجران در محله‌ها منجر می‌شود.	Hidalgo et al. (2017)

۴. بحث و تحلیل یافته‌ها

نتایج تحلیل کتاب‌سنجی پراکنش فضایی مقالات را در شکل دو نشان می‌دهد که ایالات متحده آمریکا، بریتانیا و چین به‌عنوان قطب اصلی پژوهش در زمینه اعیان‌سازی روستایی و شهری شناخته می‌شوند. پس از این کشورها، ترکیه، پرتغال، ایتالیا و کشورهای آمریکای لاتین بیشترین سهم را در تولید دانش مرتبط داشته‌اند. از منظر قاره‌ای، قاره اروپا با بیشترین تعداد مطالعات در صدر قرار دارد و قاره‌های آمریکا و آسیا در جایگاه‌های بعدی واقع شده‌اند. قابل توجه است که حضور مطالعاتی از آفریقای جنوبی و استرالیا موجب شده است تا پژوهش حاضر تمامی قاره‌های جهان را پوشش دهد. این پراکنش گسترده، اعتبار جهانی مناسبی

به مرور حاضر بخشیده و پژوهش را در موقعیتی قرار می‌دهد که بتواند خط سیر پژوهشی جهانی در زمینه اعیان‌سازی و تحولات فضایی - اجتماعی نواحی روستایی و شهری را ترسیم نماید.

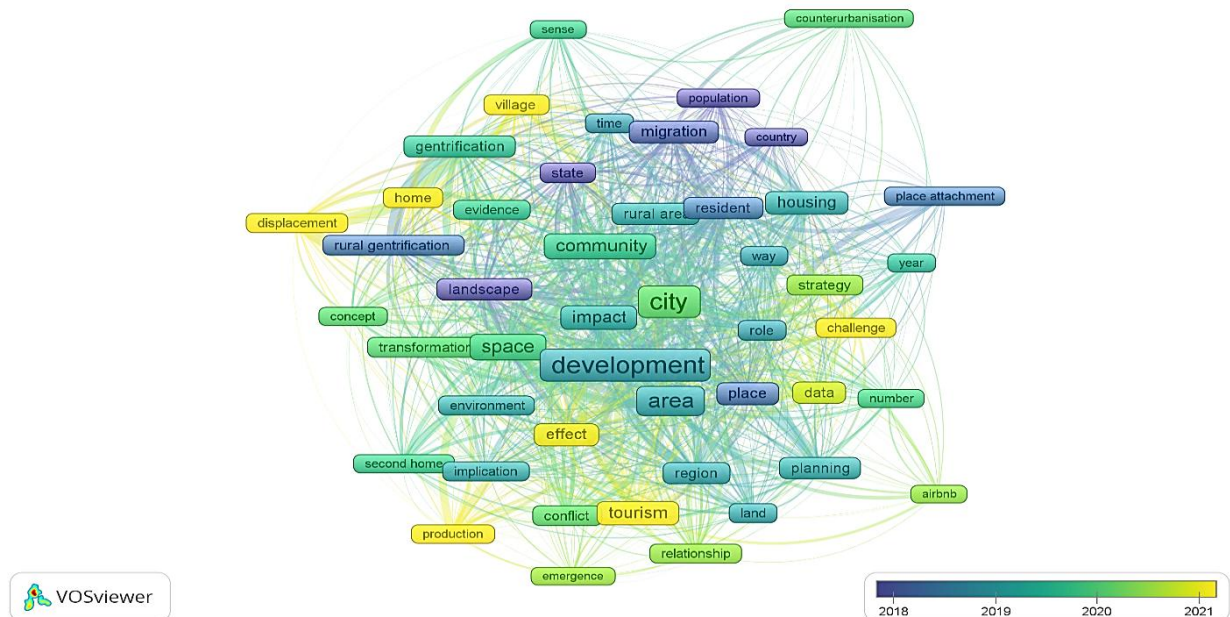
شکل ۲: پراکنش فضایی پژوهش‌ها در سطح کشوری



۱.۴ شبکه هم‌رخدادی کلمات کلیدی

شکل سه، یک تحلیل کتاب‌شناسی از کلمات پرتکرار در چکیده‌های مقاله انتخاب‌شده را نشان می‌دهد که با استفاده از نرم‌افزار VOSviewer و روش هم‌رخدادی تولید شده است. این تحلیل، روابط مفهومی بین اصطلاحات کلیدی را در بازه زمانی بصری‌سازی می‌کند، جایی که گره‌ها کلمات را نمایندگی می‌کنند، لبه‌ها هم‌رخدادی را نشان می‌دهند و رنگ‌ها خوشه‌های موضوعی را بر اساس شباهت معنایی گروه‌بندی می‌کنند. اندازه گره‌ها بر اساس فراوانی کلمات و ضخامت لبه‌ها بر اساس قدرت ارتباط تعیین شده است. از منظر روش‌شناختی، VOSviewer بر الگوریتم visualization of similarities (VOS) تکیه دارد که روابط را بر اساس تابع مشابهت محاسبه می‌کند. داده‌های ورودی شامل چکیده‌های مقالات است که کلمات کلیدی پس از حذف کلمات زاید و اصلاح استخراج شده‌اند. این تحلیل، الگوهای مفهومی در ادبیات را بدون نیاز به داده‌های کمی بزرگ، آشکار می‌سازد و مکمل متاستنز کیفی پژوهش کنونی است؛ چرا که روابط ضمنی بین مضامین را برجسته می‌کند.

شکل ۳: کلمات پرتکرار در چکیده‌های پژوهش‌ها



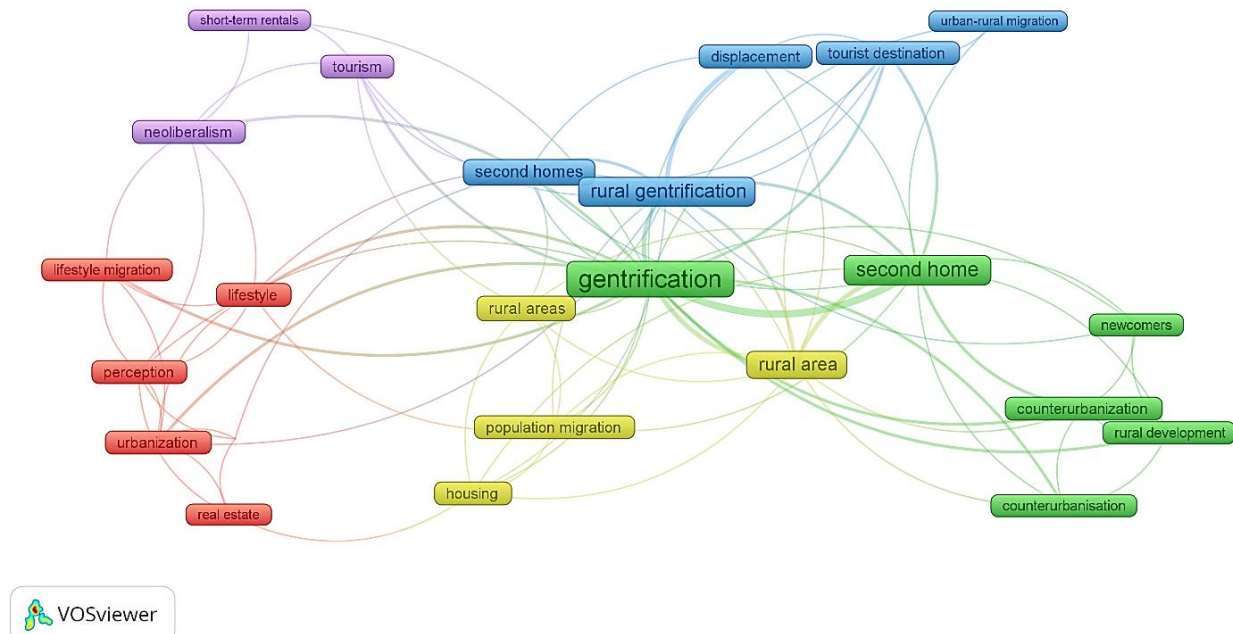
در خوشه مرکزی (سبز/آبی شامل اعیان‌سازی و تحولات فضایی) کلماتی مانند "اعیان‌سازی"، "اعیان‌سازی روستایی"، "شهرنشینی" و "فضا" در شبکه قرار دارند که نشان‌دهنده تمرکز ادبیات بر فرایندهای اعیان‌سازی است. ارتباط قوی "اعیان‌سازی" با "جابه‌جایی" و "خانه‌سازی" با خطوط ارتباطی بالا تأیید می‌کند که جابه‌جایی ساکنان محلی (جدول سه) یکی از مضامین غالب است. فراوانی بالای "شهر" و "فضا" تمرکز بر فضاهای شهری (پرسش محوری پژوهش) را مورد تأکید قرار می‌دهد، اما ارتباط با "محدوده روستایی" نشان‌دهنده هم‌پوشانی روستایی – شهری است که در مطالعات مانند کمپبل و ملتیس (2011) مشاهده می‌شود. خوشه مهاجرت و عوامل اجتماعی کلماتی مانند "مهاجرت"، "جمعیت"، "روستا" و "ساکن" یک خوشه پویا تشکیل می‌دهند که با عوامل مؤثر اجتماعی (جدول یک) هم‌خوانی دارد. لبه‌های ضخیم بین "مهاجرت" و "خانه دوم" که در جدول یک به مهاجرت نخبگان اشاره دارد، نشان می‌دهد که تحرک نخبگان اقتصادی، نقش کلیدی در اعیان‌سازی دارد. این الگو، تأثیر همه‌گیری کووید – ۱۹ را برجسته می‌کند، جایی که مهاجرت به مناطق روستایی / بیابانی افزایش یافته و به "ضد شهرسازی" منجر شده است. فراوانی "جمعیت" و "ساکنین" نیز نابرابری‌های جمعیتی را تأیید می‌کند.

در خوشه اقتصادی و گردشگری (بنفش) "گردشگر"، "خانه دوم" با "تعارض" و "پیامد" ارتباط قوی دارند که ویژگی‌های اعیان‌سازی (جدول چهار) را بازتاب می‌دهد. این خوشه، نقش گردشگری و اجاره‌های کوتاه‌مدت را در تشدید تضاد ذی‌نفعان را نشان می‌دهد. ارتباط "گردشگر" با "توسعه" و "برنامه‌ریزی" (قدرت ارتباطی متوسط) بر نیاز به مقررات تأکید دارد، مانند محدودیت‌های ساخت‌وساز در نروژ اویان و همکاران (۲۰۲۵) همچنین، "Airbnb" (به نمایندگی از تارنماهای اجاره موقت مسکن) به‌عنوان یک گره حاشیه‌ای، پدیده‌های نوظهور مانند اقتصاد اشتراکی را واشموس و ویسلر (۲۰۱۸) برجسته می‌کند که به اعیان‌سازی دیجیتال کمک کرده است.

خوشه زیست‌محیطی و چالش‌ها با کلماتی مانند "منظر"، "محیط" و "چالش" در حاشیه شبکه قرار دارند، اما با "تأثیر" و "پیامد" ارتباط می‌یابند که تأثیرات منفی زیست‌محیطی (جدول سه) را نشان می‌دهد. این خوشه، فشار بر منابع طبیعی را تأیید می‌کند و ارتباط ضعیف‌تر با "شهر" بر شکاف بین مطالعات شهری و روستایی (پرسش محوری) اشاره دارد. این نمایش بصری شبکه، الگوهای غالب ادبیات را نشان می‌دهد. تمرکز بر "اعیان‌سازی" (فراوانی ۲۵٪ کلمات) و روابط آن با "جابه‌جایی اجباری" و "توسعه"،

با یافته‌های متاسنتز (جدول‌های سه) هم‌خوانی دارد. باین‌حال، کلماتی مانند "سیاست" و "مقررات" نشان‌دهنده کمبود تمرکز بر راه‌حل‌ها است که شکاف پژوهشی پژوهش کنونی را تقویت می‌کند.

شکل ۴: کلمات پرتکرار در کلیدواژه‌های مقاله‌های منتخب



شکل چهار بر اساس تحلیل هم‌رخدادی پرتکرارترین کلمات کلیدی در مقاله‌های انتخاب‌شده، روابط مفهومی غالب در ادبیات را آشکار می‌کند. در این شبکه، گره‌های بزرگ‌تر (مانند "اعیان‌سازی"، "خانه دوم" و "جابه‌جایی اجباری") نشان‌دهنده فراوانی بالای این اصطلاحات هستند، در حالی که لبه‌های ضخیم بین آن‌ها (مثلاً "اعیان‌سازی" و "جابه‌جایی اجباری" با خط ارتباطی قوی) ارتباط معنادار را تأیید می‌کند. خوشه‌های رنگی (مانند سبز برای "توسعه شهری" و زرد برای "مهاجرت") موضوعات متمرکز مانند توسعه شهری و تحرک اجتماعی را برجسته می‌کنند که با مضامین جدول‌های یک (عوامل مؤثر) و دو (تأثیرات فضایی) هم‌راستاست. فراوانی "خانه دوم" (حدود ۲۰٪ کلمات کلیدی) و ارتباط آن با "گردشگر" و "مسکن"، نقش محوری خانه‌های دوم در اعیان‌سازی را نشان می‌دهد، در حالی که حضور کم‌رنگ "سیاست" (اندازه گره کوچک) بر نیاز به پژوهش‌های بیشتر در زمینه مقررات تأکید دارد. این تحلیل، پویایی‌های چندوجهی اعیان‌سازی را تأیید می‌کند و با یافته‌های متاسنتز پژوهش حاضر هم‌خوانی دارد. همچنین در ادامه ارزیابی روند تغییر کلیدواژه‌ها بر پایه بازه‌های تنظیم شده سه‌ساله در جدول پنج مورد بررسی قرار گرفته است.

جدول ۵: تغییر کلیدواژه‌ها بر اساس تمرکز مفهومی

بازه زمانی	تم اصلی	کلیدواژه‌های برجسته	تغییرات و تمرکز مفهومی
۲۰۰۹-۲۰۱۱	پایه‌گذاری مفهومی و گردشگری	rural gentrification, second homes, tourism gentrification, amenity migration, urban-regional dynamics	تمرکز اولیه بر پدیده‌شناسی اعیان‌سازی روستایی، نقش گردشگری و مهاجرت به‌عنوان موتور اصلی تغییر
۲۰۱۲-۲۰۱۴	گسترش اجتماعی و فرهنگی	rural gentrification, family migration, political ecology, coastal development, place attachment	ورود ابعاد اجتماعی (مهاجرت خانواده، آموزش) و بوم‌شناسی سیاسی؛ توجه به تعارضات محلی و ساحلی

۲۰۱۵-۲۰۱۷	مهاجرت سبک زندگی و تنوع جغرافیایی	lifestyle migration, counterurbanisation, seasonal gentrification, heritage, Russia, Turkey, Chile	گسترش جغرافیایی به کشورهای غیرغربی (روسیه، ترکیه، شیلی) و تأکید بر مهاجرت سبک زندگی و میراث فرهنگی
۲۰۱۸-۲۰۲۰	اقتصاد پلتفرمی و نابرابری	Airbnb, sharing economy, multiple home ownership, supergentrification, displacement	ظهور قوی اقتصاد اشتراکی (Airbnb)، تمرکز بر نابرابری مسکن، مالکیت چند خانه‌ای و جابه‌جایی
۲۰۲۱-۲۰۲۳	همه‌جانبه‌سازی و بحران‌ها	climate gentrification, holistic gentrification, COVID-19, institutional factors, rural mobility, Japan, China	ورود قوی موضوعات اقلیمی، همه‌گیری کووید-۱۹، عوامل نهادی و تحرکات روستایی؛ حرکت به سمت رویکردهای جامع
۲۰۲۴-۲۰۲۵	بلوغ مفهومی و پایداری	institutional factors, displacement mitigation, land finance, counterurbanisation, climate adaptation, sustainable development	تمرکز بر راهکارهای نهادی، کاهش جابه‌جایی، مالیه زمین و سازگاری با تغییرات اقلیمی؛ تأکید بر پایداری و سیاست‌گذاری

تحلیل روند زمانی کلیدواژه‌ها، سیر تحول مفهومی و محتوایی مطالعات مرتبط با اعیان‌سازی را به‌وضوح نشان می‌دهد. در بازه زمانی ۲۰۰۹-۲۰۱۱، تمرکز اصلی پژوهش‌ها بر مفاهیم پایه‌ای و اولیه مانند اعیان‌سازی روستایی، خانه‌های دوم و اعیان‌سازی گردشگری بود که عمدتاً بر جنبه‌های فیزیکی و اقتصادی این پدیده تأکید داشتند. طی سال‌های ۲۰۱۲-۲۰۱۴، ابعاد اجتماعی و بوم‌شناختی پژوهش‌ها گسترش یافت و مفاهیمی همچون مهاجرت خانواده، بوم‌شناسی سیاسی و تعارضات ساحلی مورد توجه قرار گرفت. در دوره ۲۰۱۵-۲۰۱۷، نمود گسترش جغرافیایی مطالعات به کشورهای غیرغربی و ورود مفاهیم نوینی مانند مهاجرت سبک زندگی و اعیان‌سازی فصلی است. بازه ۲۰۱۸-۲۰۲۰ با ظهور اقتصاد پلتفرمی (به‌ویژه پلتفرم‌هایی مانند Airbnb) و مفاهیمی چون اقتصاد اشتراکی، نابرابری مسکن و جابه‌جایی همراه بود. از سال ۲۰۲۱ تا ۲۰۲۳، تحول مهمی رخ داد و مفاهیم نوظهوری همچون اعیان‌سازی اقلیمی، تأثیر همه‌گیری کووید-۱۹، اعیان‌سازی همه‌جانبه و عوامل نهادی و نهادی‌سازی به طور چشمگیری ظاهر شدند که بیانگر حساسیت فزاینده جامعه علمی به بحران‌های جهانی و پیامدهای چندبعدی اعیان‌سازی است. در نهایت، در بازه ۲۰۲۴-۲۰۲۵ تمرکز پژوهش‌ها به سمت راهکارهای سیاستی، کاهش جابه‌جایی اجباری، مالیه زمین و رویکردهای پایداری معطوف شده است. این سیر زمانی حاکی از گذار تدریجی پژوهش از رویکردهای توصیفی - فیزیکی اولیه به تحلیل‌های پیچیده، چندبعدی، جهانی و سیاست‌محور است که نشان‌دهنده بلوغ مفهومی زمینه اعیان‌سازی در دو دهه اخیر است.

۵. نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر با هدف بررسی تأثیر خانه‌های دوم نخبگان اقتصادی بر فرایندهای اعیان‌سازی فضاهای شهری از منظرهای مختلف و تحلیل چگونگی تفسیر این تأثیرات در مطالعات پیشین انجام شد. این مطالعه با بهره‌گیری از روش متاستز کیفی و تبعیت از پروتکل PRISMA، یافته‌های پراکنده ۵۵ مقاله منتشرشده در بازه زمانی ۲۰۰۹ تا ۲۰۲۵ را به‌صورت نظام‌مند سنتز و بازتفسیر کرده است. سهم پژوهشی این مطالعه را می‌توان در سه بعد اصلی تبیین کرد. در بعد نظری، برای نخستین‌بار چارچوبی مفهومی و یکپارچه ارائه شده است که روابط میان پنج دسته اصلی شامل عوامل مؤثر بر خانه‌های دوم، تأثیرات فضایی، تأثیرات منفی، ضوابط و مقررات و ویژگی‌های اعیان‌سازی را به‌صورت منسجم تبیین می‌کند. این چارچوب نشان می‌دهد که عوامل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، فرهنگی و زیست‌محیطی به‌صورت درهم‌تنیده و متقابل، فرایند اعیان‌سازی را شکل می‌دهند (Liu et al., 2023; Li et al., 2024; Lees, Slater & Wyly, 2016) و از این مسیر، پیچیدگی پدیده خانه‌های دوم را فراتر از تبیین‌های تک‌سویه پیشین آشکار می‌سازند. همچنین، این پژوهش با تأکید بر پدیده اعیان‌سازی اقلیمی همسو با مطالعاتی نظیر لی و گرنت (۲۰۲۲)، افق جدیدی را به ادبیات موضوع افزوده است. در سویه روش‌شناختی، تمرکز بر فضاهای شهری که در مقایسه با سایر بسترها کمتر مورد توجه قرار گرفته‌اند،

رویکردی متمایز و نوآورانه به مطالعه بخشیده است. افزون بر این، پوشش جغرافیایی گسترده پژوهش، شامل کلیه قاره‌ها، امکان مقایسه میان الگوهای جهانی و محلی را فراهم کرده است. در سویه کاربردی نیز، این پژوهش دلالت‌های مهمی برای توسعه ادبیات موجود ارائه می‌دهد که از جمله آن‌ها می‌توان به ارائه الگویی فراگیر برای مطالعات آتی بر پایه خلأهای موجود، شناسایی کمبود داده‌های طولی، محدود بودن تمرکز بر مطالعات غیرغربی (به‌مانند پژوهش‌های Mamonova & Sutherland, 2015; Yan et al., 2023; Liu et al., 2023) و ناکافی بودن پژوهش‌های سیاست‌محور (Wu & Gallent, 2021) اشاره کرد.

شکل ۵: سهم و نوآوری پژوهش



یافته‌های این پژوهش نشان داد که خرید خانه‌های دوم توسط نخبگان اقتصادی، دیگر صرفاً یک پدیده مرتبط با فراغت یا مصرف‌گرایی ساده نیست، بلکه به‌عنوان محرکی چندبعدی و قدرتمند در فرایند اعیان‌سازی شهری و بازتولید نابرابری‌های فضایی عمل می‌کند. تحلیل‌های برآمده از این متاسنتر نشان می‌دهد که درک این پدیده نیازمند عبور از الگوهای تقلیل‌گرایانه سنتی است. در این ساختار تحلیلی، عوامل اقتصادی با محوریت کالایی‌سازی فضا و تبدیل مسکن به یک دارایی مالی سودآور توسط نخبگان که منجر به ایجاد تقاضای مصنوعی و تورم قیمت در بازار املاک محلی می‌شود (Huang et al., 2020; Haramati & Hananel, 2016; Meleddu et al., 2025)، نقش پیشران را ایفا می‌کنند. این جریان سرمایه، به‌تبع خود پیامدهای اجتماعی عمیقی نظیر تشدید قطب‌بندی طبقاتی، حاشیه‌رانی و جابه‌جایی اجباری ساکنان بومی و کم‌درآمد را به دنبال دارد (Guimond & Simard, 2010; Du, 2022; Gripsiou, 2024). هم‌زمان، عوامل کالبدی شامل بازسازی اعیانی محله‌ها، تغییر چشم‌اندازهای شهری و تبدیل کاربری‌های بومی به خدمات مبتنی بر نیاز نخبگان وارداتی (Wu & Gallent, 2021; Branca & Haller, 2021)، در کنار عوامل فرهنگی همچون کالایی‌شدن فرهنگ، تغییر هویت اصیل محلی و تضعیف سرمایه و انسجام اجتماعی جوامع میزبان (Yan et al., 2023; Randelli & Martellozzo, 2023)، ساختار فضایی را دگرگون می‌سازند. این چرخه در نهایت با پیامدهای زیست‌محیطی نظیر فشار مضاعف بر زیرساخت‌های محلی، تخریب مناظر طبیعی و بهره‌کشی از بستر بوم‌زیستی برای مقاصد تفریحی (Kondo et al., 2012; Scott et al., 2017; Hidalgo et al., 2024) تکمیل می‌شود. ترکیب این مؤلفه‌ها تأیید می‌کند که پدیده خانه‌های دوم، نقطه تلاقی نظریه «شکاف اجاره» اسمیت (Smith, 2002) در زمینه بازآرایی فضایی توسط سرمایه کلان و نظریه مصرف‌محور گلس (Glass, 1964) در زمینه انتخاب‌های سبک زندگی است؛ با این تفاوت که در عصر حاضر، منطق انباشت سرمایه جهانی بر منطق مصرف فردی غلبه یافته و لایه‌های پیچیده‌تری از تصاحب فضا را رقم زده است.

یافته‌ها همچنین نشان داد که سیاست‌های کلان نئولیبرال، با مقررات‌زدایی از بازارهای مسکن و تشویق تحرک سرمایه‌های فراملی، مهم‌ترین کاتالیزور ورود نخبگان اقتصادی به بازار املاک شهری بوده‌اند. هرچند در برخی بسترها تلاش‌هایی برای مهار این روند از مسیر وضع محدودیت‌های ساخت‌وساز، اعمال مالیات بر خانه‌های دوم و تنظیم‌گری‌های سخت‌گیرانه در برنامه‌ریزی شهری صورت گرفته است، اما قدرت جریان‌های سرمایه و وابستگی اقتصادهای محلی به درآمدهای ناشی از توسعه املاک، اثربخشی این سیاست‌ها را به شدت تقلیل داده است. از منظر سیاست‌گذاری، این پژوهش استدلال می‌کند که مقابله با پیامدهای مخرب اعیان‌سازی، نیازمند گذار از مداخلات تک‌سویه به سمت اتخاذ رویکردهای ترکیبی است که ابزارهای تنظیم‌گری مالیاتی، نظارت بر کاربری اراضی و سازوکارهای توانمندسازی و مشارکت جوامع محلی را به‌طور هم‌زمان و یکپارچه به کار گیرند.

با وجود جامعیت یافته‌های حاصل از این فراترکیب در مقیاس جهانی، باید اذعان داشت که تعمیم و انطباق بی‌واسطه و کامل این نتایج با ساختار فضایی و اقتصاد سیاسی شهرهای ایران با محدودیت‌های جدی روبه‌روست. در بستر بومی ایران، تقاضا برای مسکن و به‌ویژه خانه‌های دوم، صرفاً تابعی از انتخاب سبک زندگی فراغتی نیست؛ بلکه به دلیل شرایط تورمی، نوسانات مستمر اقتصاد کلان و کاهش ارزش پول ملی، مسکن ماهیتی در جنبه سرمایه‌گذاری یافته و نقش «سپر تورمی» را برای حفظ ارزش دارایی‌ها ایفا می‌کند. افزون بر این، سازوکارهای اقتصاد سیاسی فضا در ایران، در توسعه کالبدی و... پویایی‌های متفاوتی از اعیان‌سازی را رقم می‌زند که با الگوهای نئولیبرال مورد مطالعه در کشورهای دیگر تفاوت ماهوی دارد. باین‌حال باید در نظر داشت که سیر حرکت اعیان‌سازی مورد بررسی در پژوهش حاضر، هشدار از روند نسبتاً مشابهی در سطح جهان می‌دهد که در کلیات به یک نحو و در جزئیات مطابق با هر محدوده مورد مطالعه، دستخوش تغییر است. بر این اساس، یافته‌های جهان‌شمول این پژوهش باید به جهت تبیین‌گری واقعیت‌های پیچیده و چندلایه میدانی در ایران مورد بررسی قرار گیرند. از این‌رو، ضرورتی گریزناپذیر وجود دارد که در مطالعات آتی، پژوهشگران با اتخاذ رویکردهای انطباقی و توسعه شاخص‌های بومی، فرایند اعیان‌سازی ناشی از توسعه خانه‌های دوم را در چارچوب ویژگی‌های نهادی، اقتصادی و اجتماعی خاص شهرهای ایران به‌صورت میدانی بازخوانی و واکاوی نمایند.

در آخر باید اشاره داشت که محدودیت اصلی این پژوهش، تمرکز بر مقالات انگلیسی‌زبان و عدم گنجاندن ادبیات خاکستری است؛ موضوعی که می‌تواند بر تعمیم‌پذیری نتایج به زمینه‌های غیرانگلیسی‌زبان تأثیر بگذارد. باین‌حال، این مطالعه نه‌تنها شکاف‌های مهمی را در دانش موجود درباره تأثیر خانه‌های دوم بر اعیان‌سازی فضاهای شهری آشکار می‌سازد، بلکه بستری برای توسعه پژوهش‌های نوآورانه آینده نیز فراهم می‌کند. در این راستا، بهره‌گیری از فناوری‌های نوظهور، از جمله هوش مصنوعی و یادگیری ماشینی، به‌ویژه در توسعه سامانه‌های رصدخانه‌های شهری هوشمند و نظام‌های نظارت بر خط، ظرفیت آن را دارد که این زمینه را به‌طور بنیادین متحول سازد. افزون بر این، برای پر کردن شکاف میان دقت کمی و غنای کیفی و دستیابی به درکی عمیق‌تر از پویایی‌های پیچیده و تطبیقی اعیان‌سازی، لازم است تحلیل کلان‌داده‌ها و پژوهش‌های طولی مبتنی بر روش‌های ترکیبی به‌صورت هماهنگ به کار گرفته شوند.

پژوهش‌های آتی می‌توانند با بهره‌گیری از چارچوب‌های تحلیلی جامع و نوآورانه‌ای که به‌طور خاص برای بررسی تعاملات پیچیده میان عوامل اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی طراحی شده‌اند، الگوهای زمانی و مسیرهای تکاملی محله‌های در حال اعیان‌سازی را به‌صورت پویا دنبال کنند. عبور از تصاویر ایستا و ثبت تحول طولی فرایندهای اعیان‌سازی، همراه با نشانه‌های زمانی نظیر افزایش قیمت املاک یا جابه‌جایی ساکنان، امکان فهم دقیق‌تر پویایی‌های این پدیده را فراهم خواهد آورد. همچنین، شناسایی روابط پیچیده و حلقه‌های بازخورد میان متغیرهای متنوعی که به اعیان‌سازی شکل می‌دهند، ضرورتی اساسی دارد؛ به‌گونه‌ای که فراتر از همبستگی‌های ساده وابستگی‌های متقابل پیچیده و سازوکارهای علی، مانند اثرات زنجیره‌ای سرمایه‌گذاری نخبگان و تغییرات هویتی زیربنایی، آشکار شوند. از دیگر جهت‌گیری‌های مهم برای مطالعات آینده، توسعه الگوهای پیش‌بینی قوی، سازگار و اخلاق‌مدار است. تحقق این امر مستلزم آن است که پیش‌بینی‌های اولیه به الگوهایی تبدیل شوند که عدالت اجتماعی و شفافیت را در اولویت قرار دهند و بتوانند پیامدهای چندگانه اعیان‌سازی، از جمله اثرات زیست‌محیطی و نابرابری، را با دقت بیشتری پیش‌بینی کنند. افزون بر این، ارزیابی دقیق اثربخشی راهبردهای مداخله‌ای متنوع و اقدامات سیاستی نیز از اهمیت بالایی برخوردار است. استفاده از روش‌های

تحلیلی پیشرفته برای سنجش اثر ابتکارات سیاستی مختلف، مانند مالیات بر خانه‌های دوم یا محدودیت‌های ساخت‌وساز که متناسب با ویژگی‌های پویا و زمینه‌محور تحولات شهری طراحی شده‌اند، می‌تواند به دریافت نتایج منصفانه‌تر و عدالت‌محورتر کمک کند.

مشارکت نویسندگان

در پژوهش حاضر سهم نویسنده اول ۴۰ درصد و نویسندگان دوم و سوم به طور برابر ۳۰ درصد است.

تشکر و قدردانی

به غیر از تو مرا یاری دگر نیست / ز حالم هیچ‌کس را بر خبر نیست،
تویی فریادرس در بی‌پناهی / بجز لطف توام مد نظر نیست.

تعارض منافع

بر اساس اعلام نویسندگان، هیچ تعارض منافع مرتبط با این مقاله وجود ندارد.

- Alcindor, M., Jackson, D., & Alcindor-Huelva, P. (2021). Heritage places and the place attachment of adolescents: The case of the Castelo of Vila Nova de Cerveira (Portugal). *Journal of Rural Studies*, 88, 410–421. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.07.025>
- Atkinson, R., Picken, F., & Tranter, B. (2009). Home and away from home: The urban-regional dynamics of secondhome ownership in Australia. *Urban Research and Practice*, 2(1), 1–17. <https://doi.org/10.1080/17535060902727009>
- Basu, S., & Nagendra, H. (2021). Perceptions of park visitors on access to urban parks and benefits of green spaces. *Urban Forestry & Urban Greening*, 57, 126959. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2020.126959>
- Boustán, L., Margo, R. A., Miller, M. M., Reeves, J., & Steil, J. (2023). JUE Insight: Condominium development does not lead to gentrification. *Journal of Urban Economics*, 133, 103524. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2022.103524>
- Branca, D., & Haller, A. (2021). Cusco: Profile of an Andean city. *Cities*, 113, 103169. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103169>
- Campbell, L. M., & Meletis, Z. A. (2011). Agreement on water and a watered-down agreement: The political ecology of contested coastal development in Down East, North Carolina. *Journal of Rural Studies*, 27(3), 308–321. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2011.06.002>
- Carmona, M. (2009). The Isle of Dogs: Four development waves, five planning models, twelve plans, thirty-five years, and a renaissance ... of sorts. *Progress in Planning*, 71(3), 87–151. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2008.10.001>
- Carrosio, G., Magnani, N., & Osti, G. (2019). A mild rural gentrification driven by tourism and second homes. Cases from Italy. *Sociologia Urbana e Rurale*, 392(119), 29–45. <https://doi.org/10.3280/SUR2019-119003>
- Dilley, L., Gkartziros, M., & Odagiri, T. (2022). Developing counterurbanisation: Making sense of rural mobility and governance in Japan. *Habitat International*, 125, 102595. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102595>
- Donaldson, R. (2009). The making of a tourism-gentrified town: Greyton, South Africa. *Geography*, 94(2), 88–99.
- Du, Y. (2022). Holistic gentrification and the recreation of rurality: The new wave of rural gentrification in chengdu, China. *Journal of Rural Studies*, 96, 237–245. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2022.10.026>
- Estevens, A., Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2023). Tourism-driven displacement and gentrification in Lisbon: A spatial analysis. *Urban Studies*, 60(8), 1452–1470. <https://doi.org/10.1177/00420980221143810>
- Estevens, A., Cocola-Gant, A., López-Gay, A., & Pavel, F. (2023). The role of the state in the touristification of Lisbon. *Cities*, 137, 104275. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104275>
- Franco, S. F., & Santos, C. D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88, 103667. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667>
- Gallent, N., & Robinson, S. (2011). Local perspectives on rural housing affordability and implications for the localism agenda in England. *Journal of Rural Studies*, 27(3), 297–307. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2011.05.004>
- Gerber, J.-D., & Bandi Tanner, M. (2018). The role of Alpine development regimes in the development of second homes: Preliminary lessons from Switzerland. *Land Use Policy*, 77, 859–870. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.09.017>
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. MacGibbon & Kee.
- Gocer, O., Shrestha, P., Boyacioglu, D., Gocer, K., & Karahan, E. (2021). Rural gentrification of the ancient city of Assos (Behramkale) in Turkey. *Journal of Rural Studies*, 87, 146–159. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.09.012>
- Golding, S. A. (2021). World System satellites: Place-making and inequality during the 1990s rural migration rebound. *Journal of Rural Studies*, 83, 226–235. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.11.007>
- Gössling, S., & Hall, C. M. (2019). Sustainable tourism in the context of climate change: Challenges and opportunities. *Journal of Sustainable Tourism*, 27(1), 1–20. <https://doi.org/10.1080/09669582.2018.1560455>
- Gripsiou, A. (2024). The Internal Socio-Economic Polarization of Urban Neighborhoods: The Case of the Municipality of Nice. *Social Sciences*, 13(10), 559. <https://doi.org/10.3390/socsci13100559>
- Guimond, L., & Simard, M. (2010). Gentrification and neo-rural populations in the Québec countryside: Representations of various actors. *Journal of Rural Studies*, 26(4), 449–464. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2010.06.002>
- Gyódi, K. (2019). Airbnb in European cities: Business as usual or true sharing economy? *Journal of Cleaner Production*, 221, 536–551. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2019.02.221>

- Hall, C. M., & Müller, D. K. (Eds.). (2018). *The Routledge handbook of second home tourism and mobilities*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315559056>
- Haramati, T., & Hananel, R. (2016). Gentrification and urban policy in Jerusalem: The case of the Mamilla neighborhood. *Cities*, 58, 1–10. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.04.010>
- Haramati, T., & Hananel, R. (2016). Is anybody home? The influence of ghost apartments on urban diversity in Tel-Aviv and Jerusalem. *Cities*, 56, 109–118. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.04.006>
- Hernik, J., Gawroński, K., & Dixon-Gough, R. (2013). Social and economic conflicts between cultural landscapes and rural communities in the English and Polish systems. *Land Use Policy*, 30(1), 800–813. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.06.006>
- Hidalgo, R., Rivas, L. D. S., Haller, A., & Borsdorf, A. (2017). Dystopian utopia between mountain and the sea? Second-home production along the Coastal Cordillera of Central Chile 1992-2012. *Erde*, 148(1), 27–38. <https://doi.org/10.12854/erde-148-28>
- Hjalager, A.-M., Staunstrup, J. K., Sørensen, M. T., & Steffansen, R. N. (2022). The densification of second home areas — sustainable practice or speculative land use? *Land Use Policy*, 118, 106143. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106143>
- Huang, S., Liu, Y., Huang, X., & Mo, H. (2024). Exploring the institutional factors in mitigating rural gentrification-led displacement: The case of Xiaozhou Village in Guangzhou, China. *Journal of Rural Studies*, 112, 103441. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2024.103441>
- Huang, Y., Yi, D., & Clark, W. A. V. (2020). Multiple home ownership in Chinese cities: An institutional and cultural perspective. *Cities*, 97, 102518. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102518>
- Kocabiyik, C., & Loopmans, M. (2021). Seasonal gentrification and its (dis)contents: Exploring the temporalities of rural change in a Turkish small town. *Journal of Rural Studies*, 87, 482–493. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.09.002>
- Kondo, M. C., Rivera, R., & Rullman, 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. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2012.03.003>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2016). *Gentrification*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203945964>
- Li, H., & Grant, R. J. (2022). Climate gentrification in Miami: A real climate change-minded investment practice? *Cities*, 131, 104025. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104025>
- Li, S., Zhang, Y., Long, H., & Xu, L. (2024). Understanding rural gentrification in China: Examining the evolving concept and comparative insights. *Journal of Rural Studies*, 108, 103301. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2024.103301>
- Li, T., & Grant, J. L. (2022). Climate gentrification: Risk, rent, and restructuring in Miami's housing market. *Urban Geography*, 43(7), 1010–1030. <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1922209>
- Liu, P., Bai, X., & Ravenscroft, N. (2023). Counterurbanization, gentrification and the potential for rural revitalisation in China. *Population, Space and Place*, 29(6), e2680. <https://doi.org/10.1002/psp.2680>
- Lorenzen, M. (2021). Rural gentrification, touristification, and displacement: Analysing evidence from Mexico. *Journal of Rural Studies*, 86, 62–75. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.05.015>
- Mamonova, N., & Sutherland, L.-A. (2015). Rural gentrification in Russia: Renegotiating identity, alternative food production and social tensions in the countryside. *Journal of Rural Studies*, 42, 154–165. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2015.10.008>
- Meleddu, M., Paolini, D., & Etcheverry, S. V. P. (2025). The relationship between tourism activity, natural amenities, and second-home development: Insights for Land use planning. *Land Use Policy*, 156, 107602. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.107602>
- Nelson, P. B., Oberg, A., & Nelson, L. (2010). Rural gentrification and linked migration in the United States. *Journal of Rural Studies*, 26(4), 343–352. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2010.06.003>
- Noblit, G. W., & Hare, R. D. (1988). *Meta-ethnography: Synthesizing qualitative studies*. Sage Publications. <https://doi.org/10.4135/9781412985000>
- Øian, H., Selvaag, S. K., Lerfald, M. G., Breiby, M. A., & Ericsson, B. (2025). Controversies over second-home development in outdoor recreation landscapes: A Norwegian case. *Journal of Rural Studies*, 113, 103511. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2024.103511>
- Öncü, M. A., Somuncu, M., Güney, İ., & Perlik, M. (2023). Rural and Alpine Gentrification Impact on Lifestyle Mobilities During Covid-19: The Yayla Experience at the Taurus Mountains in Turkey. *European Countryside*, 15(2), 259–280. <https://doi.org/10.2478/euco-2023-0014>
- Paris, C. (2011). *Affluence, mobility and second home ownership*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203851654>

- Phillips, M., Smith, D., Brooking, H., & Duer, M. (2022). The gentrification of a post-industrial English rural village: Querying urban planetary perspectives. *Journal of Rural Studies*, 91, 108–125. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2022.02.004>
- Randelli, F., & Martellozzo, F. (2019). Is rural tourism-induced built-up growth a threat for the sustainability of rural areas? The case study of Tuscany. *Land Use Policy*, 86, 387–398. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.05.018>
- Randelli, F., & Martellozzo, F. (2023). Second homes and landscape change in Tuscany: A sustainability challenge. *Land Use Policy*, 125, 106465. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106465>
- Scott, M., Gkartzios, M., & Halfacree, K. (2024). Introducing climate-related counterurbanisation: Individual adaptation or societal maladaptation? *Habitat International*, 143, 102970. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102970>
- Shelton, T. (2021). Gameday homes: Mapping emerging geographies of housing speculation and absentee ownership in the American South. *Cities*, 115, 103230. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103230>
- Smith, D. P., & Higley, R. (2012). Circuits of education, rural gentrification, and family migration from the global city. *Journal of Rural Studies*, 28(1), 49–55. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2011.08.001>
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Solana-Solana, M. (2010). Rural gentrification in Catalonia, Spain: A case study of accessibility, landscape, and displacement. *Geoforum*, 41(3), 410–420. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2009.11.005>
- Solana-Solana, M. (2010). Rural gentrification in Catalonia, Spain: A case study of migration, social change and conflicts in the Empordanet area. *Geoforum*, 41(3), 508–517. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2010.01.005>
- Stuber, J., & Paulsen, K. E. (2022). Understanding social class in place: Responding to supergentrification in Aspen, Colorado. *Environment and Planning A*, 54(6), 1130–1146. <https://doi.org/10.1177/0308518X221090247>
- Sutherland, L. A. (2021). Horsification: Embodied gentrification in rural landscapes. *Geoforum*, 126, 37–47. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2021.07.020>
- Tang, Z., & Liang, Z. (2024). Holding a share of “city stock”? Second home ownership and land finance under urban entrepreneurialism. *Cities*, 154, 105387. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105387>
- Ursić, S., Mišetić, R., & Mišetić, A. (2016). New Perspectives on Sustainable Development of Second Homes in Croatia: Strategic Planning or Proliferation of Building? *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 216, 80–86. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.12.011>
- van Holm, E. J. (2020). Evaluating the impact of short-term rental regulations on Airbnb in New Orleans. *Cities*, 104, 102803. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102803>
- van Noorloos, F., & Steel, G. (2016). Lifestyle migration and socio-spatial segregation in the urban(izing) landscapes of Cuenca (Ecuador) and Guanacaste (Costa Rica). *Habitat International*, 54, 50–57. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.08.014>
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Willett, J. (2023). Counter-urbanisation and a politics of place: A coastal community in Cornwall and rural gentrification. *Habitat International*, 141, 102935. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102935>
- Wu, M., & Gallent, N. (2021). Second homes, amenity-led change and consumption-driven rural restructuring: The case of Xingfu village, China. *Journal of Rural Studies*, 82, 391–403. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.01.036>
- Yan, N., Matarrita-Cascante, D., Sakamoto, K., Yamazaki, T., & Yokohari, M. (2023). Rural mobility and socio-spatial impacts in Japan: A case study of Kutchan, Hokkaido. *Habitat International*, 141, 102931. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102931>
- Yang, Y., Whitford, M., & Lockstone-Binney, L. (2024). Reconceptualising urban space with second home tourism: The emergence of an urban second-home tourism enclave. *Annals of Tourism Research*, 105, 103708. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2023.103708>
- Zaban, H. (2020). The real estate foothold in the Holy Land: Transnational gentrification in Jerusalem. *Urban Studies*, 57(15), 3116–3134. <https://doi.org/10.1177/0042098019845614>
- Zaban, H. (2022). Urban ethnic enclaves and migration industries: The urban choices of mobile people. *Urban Studies*, 59(11), 2255–2275. <https://doi.org/10.1177/00420980211045494>