

## ZMIANY STRUKTURY SPOŁECZNEJ WŁAŚCICIELI DRUGICH DOMÓW W POLSCE W CIĄGU OSTATNICH DWUDZIESTU LAT

*Czesław Adamiak*

*Toruń, Polska*

Na podstawie danych z ogólnopolskich sondaży społecznych oszacowano liczbę posiadaczy drugich domów w Polsce i przedstawiono jej wzrost w ciągu ostatnich dwudziestu lat. Zanalizowano wskaźniki posiadania drugich domów przez przedstawicieli różnych grup gospodarstw domowych wydzielonych na podstawie kryterium demograficznego, urbanizacyjnego i ekonomicznego. Prześlędzono zmiany struktur posiadaczy drugich domów w latach 1995, 2005 i 2015.

*Słowa klucze: drugie domy, domy letniskowe, Polska, Diagnoza Społeczna*

### **Wstęp**

Drugie domy to domy położone zwykle poza miastem, użytkowane przez swoich właścicieli w celach rekreacyjnych do sezonowych pobyków [1]. W Polsce często są nazywane domami letniskowymi, w Rosji i sąsiednich krajach – daczami. Drugie domy są miejscem spędzania wolnego czasu, ucieczki od miejskiego środowiska, ale też manifestacją statusu społeczno-ekonomicznego ich właścicieli. Niniejszy artykuł ma za cel prezentację zmian liczby oraz struktury społecznej właścicieli drugich domów w Polsce w okresie ostatnich dwudziestu lat. Dla realizacji tego celu użyto danych statystycznych pochodzących z ogólnopolskich badań społecznych: „Jakość życia Polaków w czasie zmiany społecznej” z 1995 r. oraz „Diagnoza Społeczna” z 2005 i 2015 r.

Uwarunkowania posiadania drugich domów w świetle literatury

Kluczowa dla wyjaśnienia przyczyn i kierunków rozwoju zjawiska drugich domów, a więc i przewidywania jego dalszej dynamiki, jest identyfikacja subiektywnych powodów i zewnętrznych uwarunkowań ich posiadania. Wśród tych drugich, w międzynarodowej i polskiej literaturze wyróżnia się przede wszystkim czynnik demograficzny (wiek i struktura gospodarstwa domowego), czynnik urbanizacyjny (wielkość miejscowości stałego zamieszkania), oraz czynnik ekonomiczny (zamożność gospodarstwa domowego).

Posiadanie drugich domów jest domeną rodzin – gospodarstwa przynajmniej dwuosobowe zdecydowanie częściej mają drugie domy niż osoby samotne.

---

Szansę posiadania drugiego domu są też uwarunkowane cyklem życia rodziny: jego nabycie i utrzymanie wymaga posiadania oszczędności i ustabilizowanej pozycji zawodowej, w efekcie czego najczęściej właścicielami drugich domów są małżeństwa w wyższym wieku średnim (40-64 lat) [2, 3, 4, 5]. W Polsce zauważono, że właścicielami drugich domów są zwykle rodziny z rodzicami w przedziałach wiekowych powyżej 30 lat, choć na poszczególnych obszarach struktury wieku właścicieli różnią się, naśladując kolejne „fale” budowy domów letniskowych [6].

Posiadacze drugich domów to najczęściej mieszkańcy miast, zwłaszcza dużych [3, 7]. W krajach europejskich stosunkowo częściej właścicielami drugich domów są mieszkańcy gęstej zabudowy śródmiejskiej niż przedmieść [8], a odwrotnie jest w krajach, gdzie zamieszkanie w domu jednorodzinnym jest wyznacznikiem wysokiego statusu ekonomicznego – m.in. w Północnej Ameryce i w Irlandii [5, 9]. Na dominację mieszkańców dużych miast wśród właścicieli drugich domów wskazują też polskie badania, zarówno te prowadzone na obszarach otaczających duże miasta [1, 6, 10], jak i w regionach od nich oddalonych [11, 12]. Na przykładzie Warszawy wykazano, że drugie domy posiadają najczęściej mieszkańcy centralnych części miast o gęstej zabudowie i niekorzystnych warunkach ekologicznych – zanieczyszczonym powietrzu, hałasie i niedoborze terenów zielonych [1].

Trzecim czynnikiem decydującym o możliwości posiadania drugiego domu jest pozycja społeczno-ekonomiczna gospodarstwa domowego: najwięcej drugich domów należy do rodzin specjalistów i przedsiębiorców, o wyższym wykształceniu i wysokich dochodach [3, 5, 7, 8, 13]. Ekonomiczna dostępność drugich domów jest zróżnicowana między krajami, co wynika z odmiennych uwarunkowań historycznych, charakteru rynków nieruchomości i tradycji posiadania drugich domów. Na przykład w krajach skandynawskich szeroki dostęp do drugich domów jest efektem nie tylko wysokiej zamożności społeczeństwa, ale i tradycji wspierania tej formy turystyki w ramach państwa opiekuńczego [14], a egalitarna tradycja drugich domów w Czechach wywodzi się z przedwojennego ruchu trampingu zrodzonego wśród miejskich robotników [15]. Z drugiej strony w Wielkiej Brytanii wobec niewielkich zasobów atrakcyjnych lokalizacji i restrykcyjnego prawa planowania przestrzennego na wsi drugie domy są dobrem zarezerwowanym dla najzamożniejszych rodzin [16]. W Polsce na podstawie struktur wykształcenia i zawodów wielokrotnie potwierdzono, że wśród właścicieli domów letniskowych dominują osoby usytuowane na wyższych szczeblach hierarchii społeczno-ekonomicznej [1, 6,

11].

W literaturze próby kompleksowego opisu struktur społecznych właścicieli drugich domów podejmowano w różnych krajach [2, 3, 5, 8, 13], również w Polsce [17]. Jednak te opisy zwykle mają charakter statyczny, nie zadają zatem pytań o to, jakie zmiany następują w strukturach właścicieli drugich domów. A istnienia takich zmian można się spodziewać, biorąc pod uwagę dynamiczne procesy społeczno-ekonomiczne związane globalizacją, komercjalizacją, wzrostem nierówności społecznych zarówno między, jak i wewnątrz państw, rozwojem nowych technologii, oraz zmianami stylu życia. Dodatkowo, w ostatnich dekadach w Polsce zachodziły przyspieszone zmiany społeczne wynikające z przejścia od systemu autorytarnego i centralnie sterowanej gospodarki do systemu demokratycznego z gospodarką wolnorynkową. Pociągnęło to za sobą z jednej strony zmiany społeczno-ekonomiczne: wzrost zamożności niektórych grup społecznych oraz zubożenie rolników, którzy musieli szukać alternatywnych źródeł dochodu. Z drugiej strony nastąpiła liberalizacja handlu ziemią i planowania przestrzennego, co ułatwiło budowę nowych domów letniskowych [18]. Te czynniki sprzyjały rozpowszechnieniu posiadania drugich domów, co w skali liczbowej zostanie zaprezentowane w drugiej części artykułu, ale też zmianom struktury ich właścicieli, o czym mowa będzie w następnej części.

### **Wzrost liczby drugich domów w Polsce**

W Polsce nie dysponujemy pełnymi i wiarygodnymi danymi statystycznymi na temat liczby, rozmieszczenia i struktury właścicieli drugich domów w skali kraju. Ostatnie wyczerpujące dane pochodzą z inwentaryzacji rządowej przeprowadzonej w 1980 r., w czasie której naliczono 44 tys. domów letniskowych [19]. W późniejszym czasie liczne studia lokalne i regionalne wskazywały na szybki wzrost liczby drugich domów w wielu częściach kraju [11, 12], jednak rozmiary wzrostu liczby drugich domów w całym kraju można jedynie szacować na podstawie różnych niepełnych i rozbieżnych źródeł danych.

**Tab. 1 – Odsetek i szacowana liczba gospodarstw domowych posiadających domy letniskowe w latach 1995–2013 na podstawie wyników Diagnostyki Społecznej**

Rok	Liczebność próby w tys.	Odsetek gospodarstw domowych w próbie posiadających drugi dom	Szacowana liczba gospodarstw domowych posiadających drugi dom w Polsce, w tys. (poziom ufności p=95%)
1995	2,9	2,5	244–384

Rok	Liczebność próby w tys.	Odsetek gospodarstw domowych w próbie posiadających drugi dom	Szacowana liczba gospodarstw domowych posiadających drugi dom w Polsce, w tys. (poziom ufności p=95%)
2000	3,0	3,3	354–523
2003	3,9	4,0	450–613
2005	3,9	4,2	485–658
2007	5,5	4,2	493–636
2009	12,2	4,5	565–665
2011	12,3	4,6	578–679
2013	12,4	4,9	606–709
2015	11,7	4,5	556–656

Wobec braku pełnych źródeł statystycznych na temat drugich domów w Polsce ich liczbę można szacować na podstawie sondaży społecznych prowadzonych na dużych reprezentatywnych próbach gospodarstw domowych. Pytanie o posiadanie domu letniskowego zadawane jest w cyklicznym badaniu „Diagnoza społeczna: Warunki i jakość życia Polaków” prowadzonym co 2–3 lata od 2000 r. (w latach 1991–97 prowadzono porównywalne pod względem metodycznym badanie „Jakość życia Polaków w czasie zmiany społecznej 1991–1997”) na dużych próbach liczących od 3 do 12 tys. respondentów [20]. Odnosząc dane z sondaży Diagnozy Społecznej do szacowanej liczby gospodarstw domowych w Polsce [21, 22], można stwierdzić, że w 2015 r. drugie domy posiadało między 556 a 656 tys. polskich gospodarstw domowych, stanowiących 4,5% wszystkich gospodarstw. Liczba właścicieli drugich domów do niedawna szybko wzrastała, od 1995 roku do 2009 uległa podwojeniu, ale w ostatnich latach ten wzrost zwolnił, a nawet nastąpił lekki spadek liczby posiadaczy drugich domów (tab. 1).

### **Zmiany w strukturze właścicieli drugich domów w Polsce**

W niniejszej części artykułu zaprezentowano zmiany struktury właścicieli drugich domów według Diagnozy Społecznej z lat 2005 i 2015 oraz badania „Jakość życia Polaków w czasie zmiany społecznej” z 1995 roku. Porównano wskaźniki posiadania drugich domów (odsetki gospodarstw domowych które posiadają drugie domy) dla respondentów podzielonych na kategorie według

pozycji demograficznej (typu biologicznego rodziny), urbanizacyjnej (kategorii miejscowości zamieszkania) oraz ekonomicznej (przynależności do grupy społeczno-zawodowej oraz dochodów). W badanym okresie odsetek posiadaczy drugich domów w całej próbie badawczej wzrósł z 2,5% w 1995 r. przez 4,2% w 2005 r. do 4,5% w 2015 r. (tab. 1).

Spośród demograficznych kategorii gospodarstw domowych stosunkowo najczęściej drugie domy posiadają bezdzietne małżeństwa – w 2015 r. 7,9% z nich dysponowało taką posiadłością (tab. 2). Nieco niższy wskaźnik posiadania domów letniskowych charakteryzuje małżeństwa z jednym dzieckiem (6,1%), jeszcze niższy – rodziny z dwójką dzieci, a wśród rodzin z trójką i większą ilością dzieci już tylko 1,8% ma drugi dom. Spośród rodzin niepełnych, gospodarstw wielorodzinnych, gospodarstw jednoosobowych i innych po 2–3% to gospodarstwa posiadające drugi dom. Różnice w dostępie do drugich domów między poszczególnymi typami biologicznymi rodzin wyglądają podobnie od lat 90., przy czym od tego czasu szczególnie szybko wzrosły wskaźniki posiadania drugich domów wśród rodzin z jednym dzieckiem, a także wśród kategorii rodzin niepełnych, osób samotnych i innych gospodarstw domowych. Nie wzrosły za to wskaźniki posiadania dla rodzin wielodzietnych, co oznacza, że ich sytuacja w tym zakresie relatywnie się pogorszyła.

**Tabela 2 – Wskaźniki posiadania domów letniskowych według typu biologicznego rodziny**

Typ biologiczny rodziny	1995	2005	2015
Małżeństwo bez dzieci	6,0%	7,1%	7,9%
Małżeństwo z jednym dzieckiem	2,7%	5,6%	6,1%
Małżeństwo z dwójką dzieci	2,6%	4,7%	4,9%
Małżeństwo z trójką lub większą liczbą dzieci	1,9%	2,2%	1,8%
Rodziny niepełne	0,0%	3,2%	2,5%
Gospodarstwa wielorodzinne	1,1%	3,6%	2,2%
Gospodarstwa nierodzinne jednoosobowe	0,9%	2,3%	2,8%
Gospodarstwa nierodzinne wieloosobowe	0,9%	3,7%	2,4%

Jako zmienną urbanizacyjną w analizie wzięto pod uwagę kategorię wielkościową miejscowości zamieszkania. Drugie domy w Polsce wyraźnie najczęściej posiadają mieszkańcy dużych miast. Aż 11,3% mieszkańców

miast powyżej 0,5 mln mieszkańców ma drugi dom, a dla miast od 200 do 500 tys. ten wskaźnik wynosi 8,6% mieszkańców miast (tab. 3). Dla miast 100–200-tysięcznych wskaźnik posiadania drugich domów to 5,3%, dla mniejszych miast – ok. 3,5%, a na wsi tylko 1,0% gospodarstw domowych dysponuje wakacyjną posiadłością. Takie zróżnicowanie wynika z jednej strony z motywacji mieszkańców miast do posiadania domu na wsi, a z drugiej strony z ich większych możliwości finansowych. Od lat 90. zauważalne jest zmniejszanie się dystansu między największymi a średnimi i małymi miastami w dostępie do drugich domów. Wśród mieszkańców największych miast odsetek posiadaczy drugich domów wzrósł w tym okresie o połowę, podczas gdy wśród mieszkańców miast w kategorii 200–500 tys. mieszkańców podwoił się, a dla niższych kategorii wielkościowych miast wzrósł nawet trzykrotnie. Wzrasta też, choć nie tak szybko, wskaźnik posiadania drugich domów przez mieszkańców wsi.

**Tab. 3 – Wskaźniki posiadania domów letniskowych według wielkości miejscowości stałego zamieszkania**

Kategoria wielkości miejscowości z amieszkania	1995	2005	2015
Miasto powyżej 500 tys.	7,8%	10,5%	11,3%
Miasto 200–500 tys.	4,2%	8,8%	8,6%
Miasto 100–200 tys.	1,3%	3,4%	5,3%
Miasto 20–100 tys.	2,4%	4,6%	3,5%
Miasto do 20 tys.	1,1%	3,6%	3,6%
Wieś	0,6%	0,5%	1,0%

Zgodnie z oczekiwaniami, czynnikiem, który w istotnym stopniu różnicuje dostęp do drugich domów, jest też czynnik ekonomiczny. Sprawdzone zależność dostępu do drugiego domu od umiejscowienia gospodarstwa domowego w jednej z sześciu grup społeczno-zawodowych, oraz od poziomu zarobków w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego i w odniesieniu do ogólnej próby badawczej (według kwartyli). Różnice między poszczególnymi grupami społeczno-zawodowymi w dostępie do drugich domów są znaczące. Stosunkowo najczęściej (8,1%) drugie domy mają gospodarstwa pracujących na własny rachunek (czyli przedsiębiorców albo samozatrudnionych). Drugie domy ma też 5,0% gospodarstw emerytów i 4,6% gospodarstw pracowników (ta. 4). Mniejszy

jest dostęp do drugich domów dla utrzymujących się ze źródeł niezatrudnionych, rencistów i rolników. W stosunku do lat 90. nastąpiły znaczne zmiany w dostępie poszczególnych grup do drugich domów, co odzwierciedla ogólniejsze zmiany społeczno-ekonomiczne. Dawniej największy dostęp do drugich domów mieli pracownicy. Obecnie, choć wśród nich wskaźnik posiadania drugich domów również rósł, zostali oni wyprzedzeni przez pracujących na własny rachunek, a ostatnio także emerytów. Rosną też wskaźniki posiadania drugich domów przez gospodarstwa utrzymujące się z niezarobkowych źródeł utrzymania.

**Tab. 4 – Wskaźniki posiadania domów letniskowych według grup społeczno-zawodowych**

Grupa społeczno-zawodowa	1995	2005	2015
Gospodarstwa pracowników	3,3%	5,3%	4,6%
Gospodarstwa rolników	1,2%	1,9%	1,1%
Gospodarstwa pracujących na własny rachunek	2,0%	6,9%	8,1%
Gospodarstwa emerytów	2,7%	3,3%	5,0%
Gospodarstwa rencistów		3,2%	1,5%
Gospodarstwa utrzymujących się z niezarobkowych źródeł	0,0%	0,0%	2,6%

Stosunkowo najczęściej właścicielami drugich domów są gospodarstwa domowe lokujące się powyżej trzeciego kwartyła dochodów – wśród nich 9,5% ma drugi dom, a wśród najbiedniejszej ćwiartki respondentów – tylko 1,2%. Co ciekawe, w ciągu ostatnich dwudziestu lat stosunkowo najszybciej rósł dostęp do drugich domów dla niższych i średnich grup dochodowych. To stwarza nadzieję, że posiadanie drugich domów stają się coraz bardziej dostępne dla szerszych warstw społecznych.

**Tab. 5 – Wskaźniki posiadania domów letniskowych według dochodów gosp. domowego**

Roczne dochody na osobę	1995	2005	2015
Powyżej trzeciego kwartyła	6,5%	8,9%	9,5%
Powyżej mediany, poniżej trzeciego kwartyła	2,2%	4,5%	4,1%
Poniżej mediany, powyżej pierwszego kwartyła	0,9%	2,7%	2,8%
Poniżej pierwszego kwartyła	0,1%	1,1%	1,2%

---

## Wnioski

Na podstawie danych z ogólnopolskich sondaży społecznych oszacowano liczbę posiadaczy drugich domów w Polsce (na ok. 600 tys.) i przedstawiono jej wzrost w ciągu ostatnich dwudziestu lat. Wykazano też, że wskaźniki posiadania drugich domów są zróżnicowane w zależności od statusu demograficznego, urbanizacyjnego i ekonomicznego gospodarstwa domowego.

Gospodarstwa domowe pod względem posiadania domów letniskowych różnicuje ich sytuacja ekonomiczna wyrażona zarówno dochodami (im wyższe, tym większa szansa na posiadanie drugiego domu), jak i przynależnością do grupy społeczno-ekonomicznej: najczęściej drugie domy mają pracujący na własny rachunek, rzadziej pracownicy i emeryci, a najrzadziej inne grupy, w tym rolnicy. Posiadanie drugich domów jest również silnie związane z czynnikiem urbanizacyjnym: znacznie częściej posiadają je mieszkańcy największych miast, a najrzadziej – mieszkańcy wsi. W mniejszym stopniu posiadanie drugich domów determinuje sytuacja demograficzna gospodarstw domowych, choć można zauważyć, że małżeństwa bez dzieci oraz z jednym dzieckiem są w stosunkowo najlepszej, a rodziny wielodzietne – w najgorszej sytuacji.

Porównując struktury właścicieli drugich domów w latach 1995, 2005 i 2015 można zauważyć, że dostęp do drugich domów rośnie w prawie wszystkich analizowanych podgrupach, jednak szczególnie szybko w tych, w których był dotąd ograniczony, co świadczy o coraz szerszym dostępie do tego dobra dla różnych kategorii społecznych. Szybciej od średniej rosną wskaźniki posiadania drugich domów wśród mieszkańców małych i średnich miast, przedstawicieli średnich szczebli dochodowych, a także gospodarstw domowych jednoosobowych, wielorodzinnych i nierodzinnych. Nastąpiła zmiana najbardziej uprzywilejowanej w tym względnie grupy społeczno-zawodowej: pracujący na własny rachunek wyprzedzili we wskaźniku posiadania drugich domów pracowników. Z kolei grupy, które relatywnie tracą dostęp do drugich domów, to rodziny wielodzietne i renciści.

1. Kowalczyk, A. Geograficzno-społeczne problemy zjawiska "drugich domów", WGiSR UW, Warszawa, 1994.
2. Di, Z.X., McArdle, N., Masnick, G.S., Second Homes: What, How Many, Where and Who, Joint Center for Housing Studies, Harvard University, 2001.
3. Dijst, M. Lanzendorf, M., Barendregt, A., Smit, L., Second homes in Germany and the Netherlands: Ownership and travel impact explained, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, 2005, 96, 2, s. 139–152.
4. Oxley, M. Rapid Evidence Assessment of the Research Literature on the Purchase and Use of Second Homes, National Housing and Planning Advice Unit, Fareham, 2008.



- 
5. Norris, M., Winston, N., Second-Home Owners: Escaping, Investing or Retiring?, *Tourism Geographies*, 2010, 12, 4, s. 546–567.
  6. Szkup, R., *Kształtowanie podmiejskiej przestrzeni wypoczynkowej. Przykład zachodniego sektora strefy podmiejskiej Łodzi*, UŁ, Łódź, 2003.
  7. Clout, H.D., *Résidences Secondaires in France*, w: J.T. Coppock (red.), *Second Homes: Curse or Blessing?*, Pergamon, Oxford, 1977, s. 47–62.
  8. Módenes, J.A., López-Colás, J., Second homes and compact cities in Spain: two elements of the same system?, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 2007, 98, 3, s. 325–335.
  9. Jaakson, R., Second-home domestic tourism, *Annals of Tourism Research*, 13, 3, s. 367–391, 1986.
  10. Faracik, R., *Turystyka w strefie podmiejskiej Krakowa*, IGiGP UJ, Kraków, 2006.
  11. Adamiak, C., *Drugie domy w Borach Tucholskich*, praca doktorska, UMK, Toruń, 2014.
  12. Mika, M., *Turystyka a przemiany środowiska przyrodniczego Beskidu Śląskiego*, IGiGP UJ, Kraków, 2004.
  13. Struyk, R.J., Angelici, K., The Russian dacha phenomenon, *Housing Studies*, 1996, 11, 1, s. 233–250.
  14. Müller, D.K. Second Homes in the Nordic Countries: Between Common Heritage and Exclusive Commodity, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 2007, 7, 3, s. 193–201.
  15. Vágner, J., Müller, D.K., Fialová, D., Second home tourism in light of the historical-political and socio-geographical development of Czechia and Sweden, *Geografie*, 2011, 116, 2, s. 191–210.
  16. Paris, C., *Affluence, Mobility and Second Homes Ownership*, Routledge, Londyn, 2010.
  17. Adamiak, C., Sokołowski, D. Popytowe uwarunkowania indywidualnego osadnictwa turystycznego w Polsce. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego: Ekonomiczne Problemy Usług*, 2012, 83, s. 27–43.
  18. Adamiak, C., *Cottage sprawl: Spatial development of second homes in Bory Tucholskie, Poland*, *Landscape and Urban Planning*, 2016, 147, 96–106.
  19. *Budownictwo letniskowe w świetle lustracji VII-XI 1980 roku*, MAGTiOŚ, Warszawa, 1981.
  20. Czapiński, J., Panek, T., *Diagnoza Społeczna 2015. Warunki i jakość życia Polaków. Raport, Rada Monitoringu Społecznego*, Warszawa, 2015.
  21. *Gospodarstwa domowe w 2011 roku – wyniki spisu ludności i mieszkań 2011*, GUS, Warszawa, 2013.
  22. *Prognoza gospodarstw domowych według województw na lata 2008–2035*, GUS, Warszawa, 2010.