



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”

Operacja współfinansowana ze środków Unii Europejskiej w ramach Schematu II Pomocy Technicznej „Krajowa Sieć Obszarów Wiejskich” Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020

Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 - Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Materiały opracowane przez Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa Polskiej Akademii Nauk

Drugie domy jako możliwość podniesienia dochodów i zatrudnienia na wsi

Operacja realizowana w ramach Planu działania Krajowej Sieci Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.

Odwiedź portal KSOW - www.ksow.pl
Zostań Partnerem Krajowej Sieci Obszarów Wiejskich

Drugie domy jako możliwość podniesienia dochodów i zatrudnienia na wsi

Adam Czarnecki

Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa, Polska Akademia Nauk (IRWiR PAN)

Seminarium w Ruralia Institute, University of Helsinki

3 września 2018

Mikkeli, Finlandia

Kwestie definicyjne

- krajowa specyfika/tradycja → krajowe określenia do opisu drugiego domu;
- określenie drugi dom jako najbardziej uniwersalny termin (używany też w statystyce i prawodawstwie);
- brak jednej definicji, różny stopień szczegółowości, od liberalnych do restrykcyjnych;
- klasyczna definicja drugiego domu opisuje go jako dom jednorodzinny, własność prywatną używaną do celów rekreacyjnych, inną niż stałe miejsce zamieszkania (Ragatz, 1977; Shucksmith, 1983; Nouza et al., 2013);
- różnice w definicjach drugiego domu stosowanych przez Polskich badaczy i GUS;
- dom letniskowy, budynek zlokalizowany na obszarach wiejskich lub strefach przeznaczonych do celów rekreacji, wykorzystywana przez jego właściciela i jego krewnych do spędzania czasu wolnego i wypoczynku (Dz. U. 1974);
- drugi dom to nieruchomości (nie samodzielny lokal mieszkalny) przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania właściciela (Dz. U. 2004).

Kwestie definicyjne

- wspólne cechy drugich domów w definicjach jako podstawowe charakterystyki:
 - użytkowanie (tymczasowe, sezonowe, sporadyczne, w weekendy, święta i urlopy);
 - cel (rekreacja, wypoczynek, relaks, spędzanie czasu wolnego, praca, praca z dala od domu, spędzanie nocy po nadgodzinach w pracy);
 - użytkownicy (właściciel, jego/jej rodzina, najemcy);
 - lokalizacja (poza lokalizacją pierwszego domu, obszary wiejskie, wieś, poza miastami, na terenach rekreacyjnych, zgodna z planem zagospodarowania);
 - własność (prywatna, gospodarstwa domowego, rodziny);
 - charakter domu (jednorodzinny, dom na kółkach, przyczepa) (Kowalczyk, 1994, 1995; Czarnecki & Frenkel, 2015).

Drugie domy: Skala zjawiska

Odsetek gospodarstw domowych posiadających drugi dom: (badania reprezentacyjne)

	1995	2000	2005	2006	2009	2012	2013
Finlandia	b.d.	b.d.	b.d.	22,0	b.d.	26,0	b.d.
Polska	2,5	3,5	4,2 (1,8)	b.d.	4,2 (1,8)	b.d.	4,3

Odsetek gospodarstw domowych posiadających działkę rekreacyjną: (badania reprezentacyjne)

	1995	2000	2005	2009	2013
Polska	7,9	7,6	12,9 (7,9)	12,0 (10,7)	12,4

Liczba drugich domów (NSP i bieżąca statystyka)

	1970	1980	1990	2000	2002	2010	2017
Finlandia	176 104	251 744	367 686	450 569	b.d.	489 232	507 200
Polska	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	201 568	b.d.	b.d.

Odsetek drugich domów w ogóle zasobów mieszkaniowych (NSP i bieżąca statystyka)

	1970	1980	1990	2000	2002	2010	2015
Finlandia	12,4	14,1	18,1	19,6	b.d.	19,3	19,0
Polska	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	2,1	b.d.	b.d.

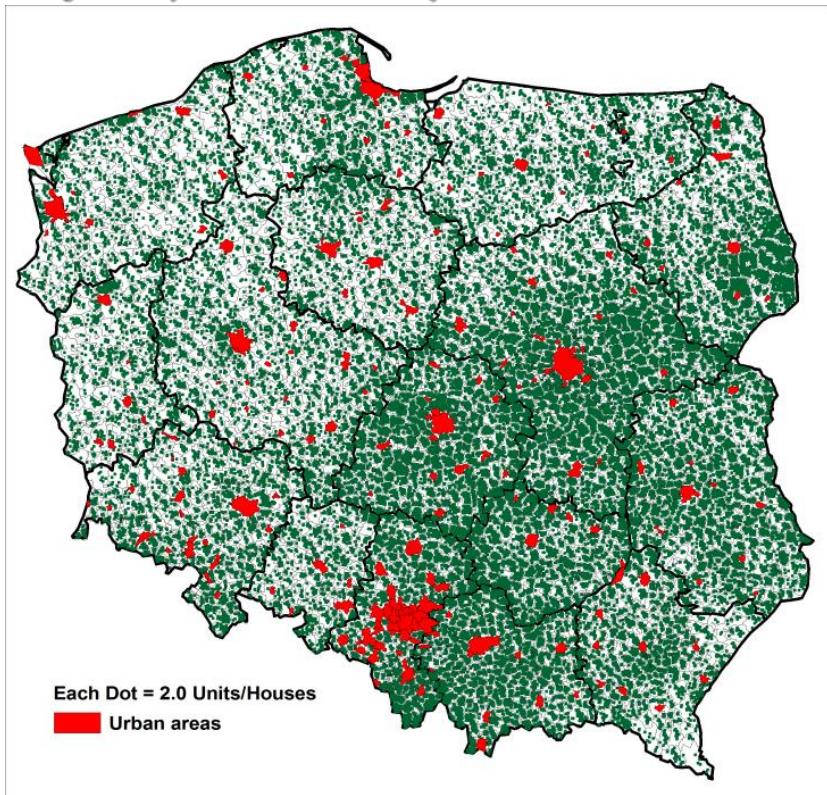
Źródło: Główny Urząd Statystyczny, Diagnoza Społeczna, Statistics Finland.

Czynniki wzrostu zjawiska

- wzrost poziomu zamożności (klasy średniej i niskiej);
- wzrost zasobów czasu wolnego;
- wzrost mobilności przestrzennej (wzrost liczby posiadaczy samochodów) i dostępności przestrzennej;
- udoskonalenie/rozwój legislacji dotyczącej uprawnień do własności rekreacyjnej;
- osobiste motywacje;
- starzenie się ludności, wzrastająca średnia długość życia, zmiana generacyjna w Polsce;
- moda, aktualne wzorce konsumpcji (Patmore, 1970; Coppock, 1977; Kauppinen, 1991; Hardill et al., 2001; Hall & Müller, 2004).

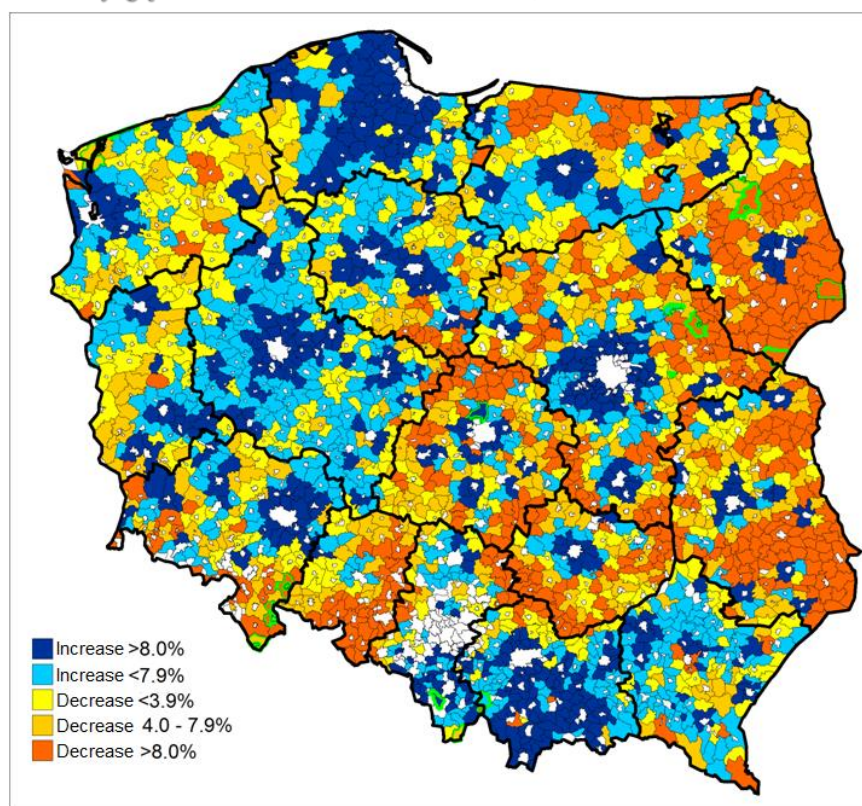
Drugie domy: Wzorce przestrzenne

Drugie domy na obszarach wiejskich Polski, 2002



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2003.

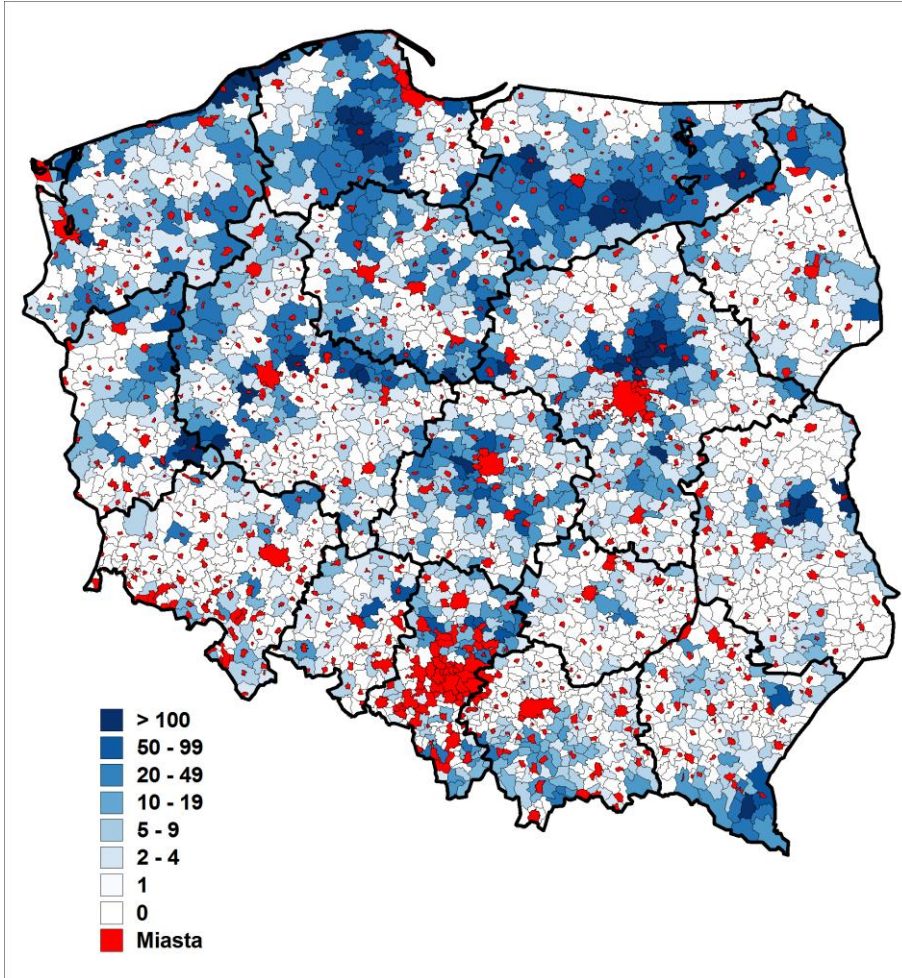
Zmiany gęstości zaludnienia w Polsce, 1996-2013



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2014.

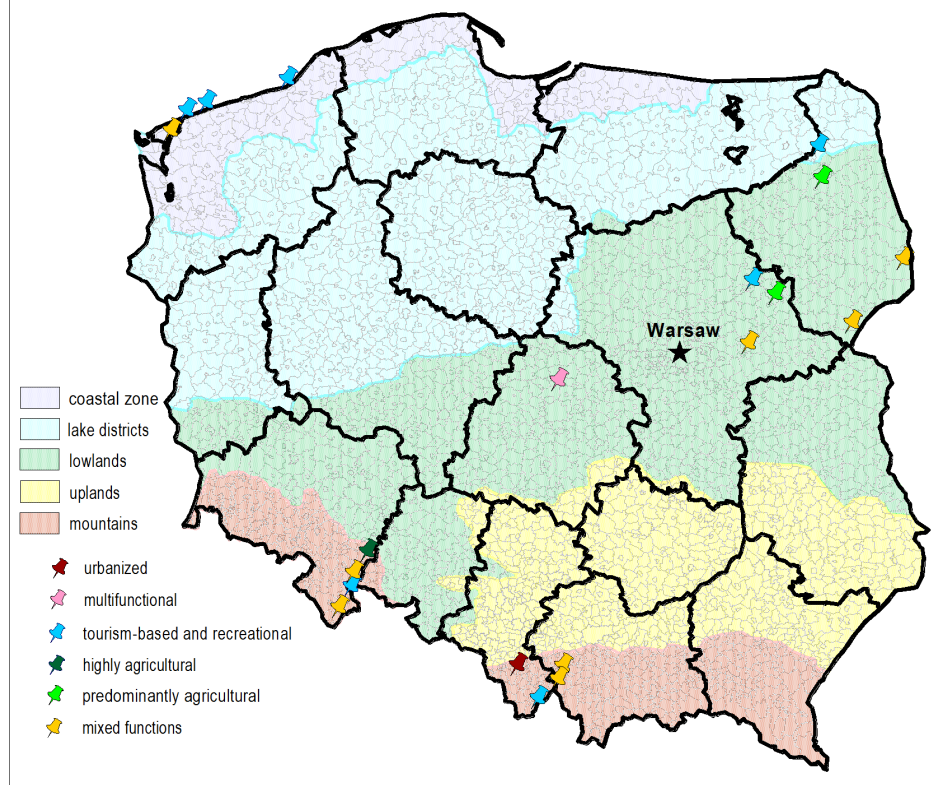
Drugie domy: Wzorce przestrzenne

Nowe drugie domy w Polsce, 2008-2015



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2003.

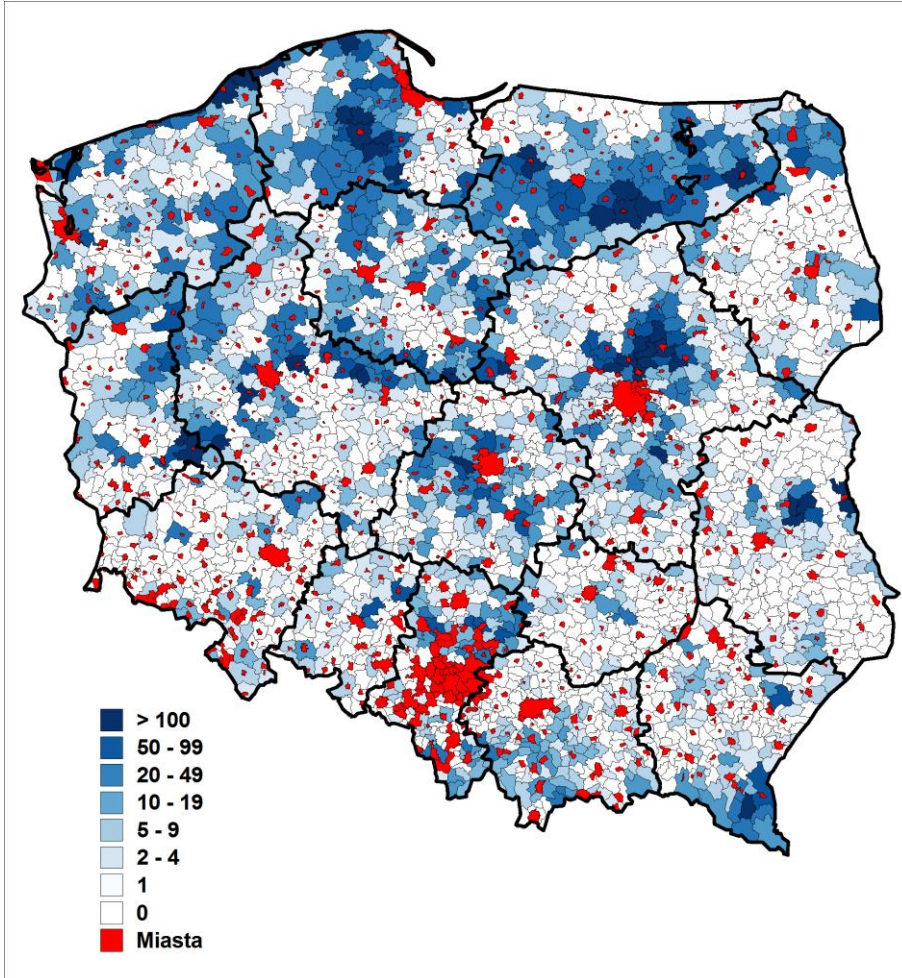
Krainy fizjograficzne w Polsce



Źródło: Kondracki, 2002; Bański, 2009.

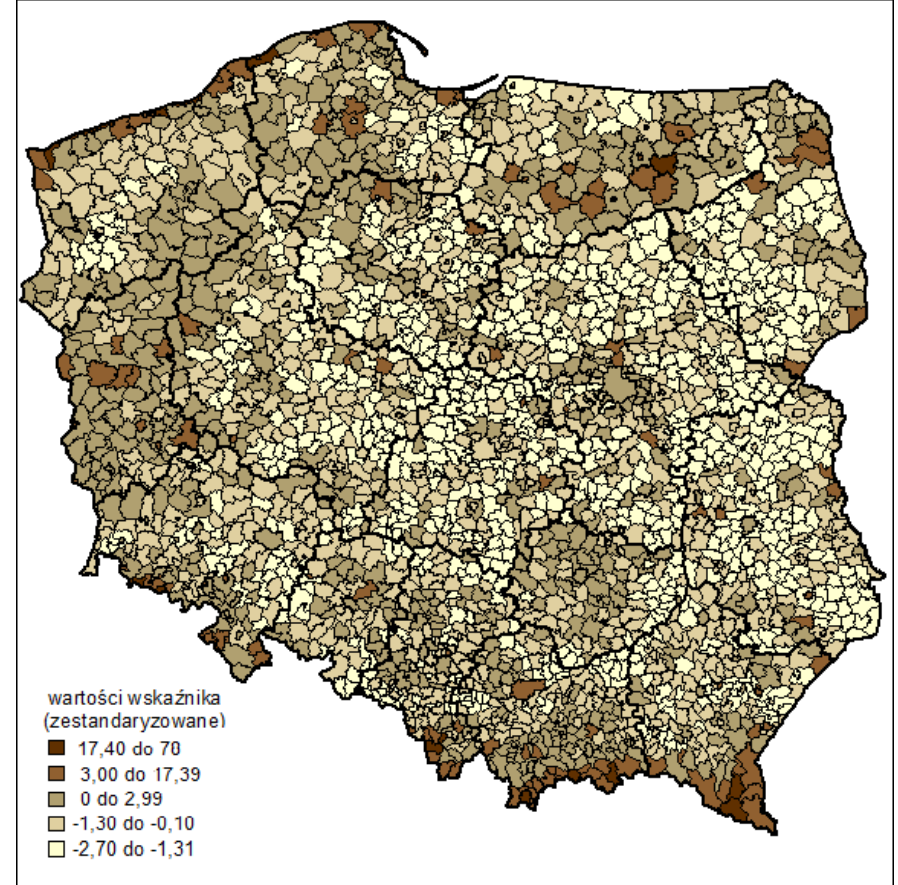
Drugie domy: Wzorce przestrzenne

Nowe drugie domy w Polsce, 2008-2015



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2003.

Wskaźnik rozwoju funkcji turystycznej wg gmin w Polsce, 2008



Źródło: Derek, 2008.

Czynniki wzrostu zjawiska a charakter i lokalizacja drugiego domu

Charakter drugiego domu

„Nowo wybudowane”
drugie domy



„Przebudowywane”/
„konwertowane”
drugie domy

Wysoce atrakcyjne obszary
podmiejskie i strefy peri-
urban

Średnio atrakcyjne obszary
podmiejskie i strefy peri-
urban



Mobilne
drugie domy

Obszary z silnie rozwiniętą
funkcją turystyczną, uznane
miejscowości i regiony
turystyczne

Obszary peryferyjne z
wysoce atrakcyjnymi
krajobrazami i często z
dużym ubytkiem
migracyjnym

Stały/pierwszy dom

Weekendowy drugi dom

Wakacyjny drugi dom

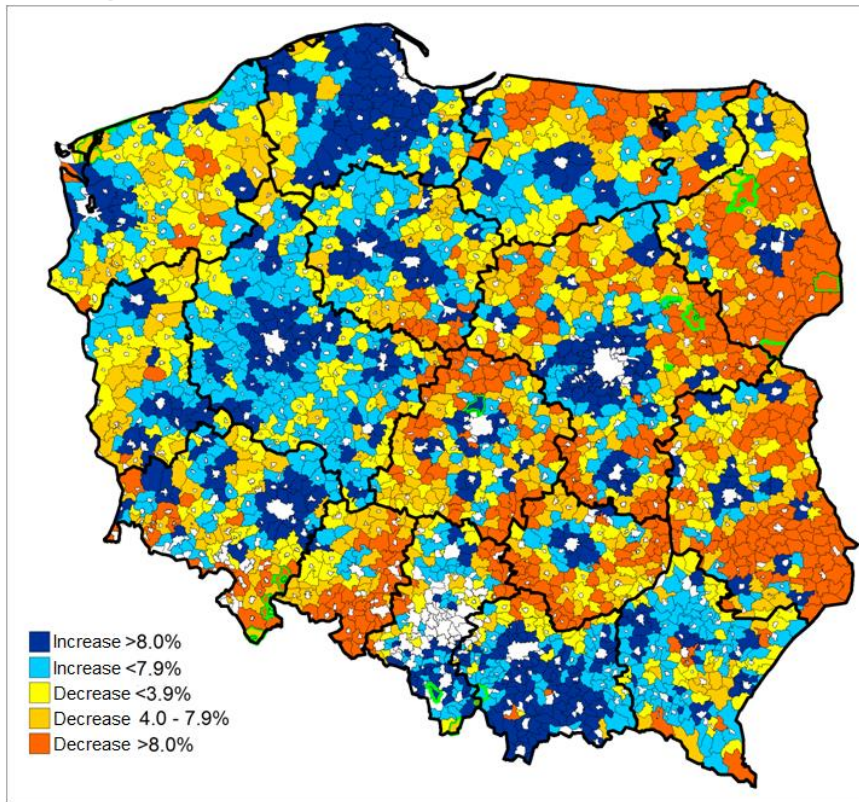
Charakter drugiego domu

Dlaczego interesujemy się drugimi domami?

- problemy, negatywne procesy, zjawiska i tendencje → wyzwania stojące przed obszarami wiejskimi;
- zmniejszająca się rola rolnictwa i innych działalności prymarnych jako źródła dochodu i zatrudnienia ludności;
- depopulacja (pogorszenie dostępności do usług publicznych, scalanie gmin, emigracja);
- starzenie się społeczeństwa, niska jakość kapitału ludzkiego na wsi;
- niska chłonność lokalnych (pobliskich małomiasteczkowych) rynków pracy;
- wysokie bezrobocie (w tym bezrobocie ukryte w rolnictwie);
- mizerne perspektywy gospodarcze, niska aktywność gospodarcza;
- relatywnie niski wzrost dochodów gospodarstw domowych.

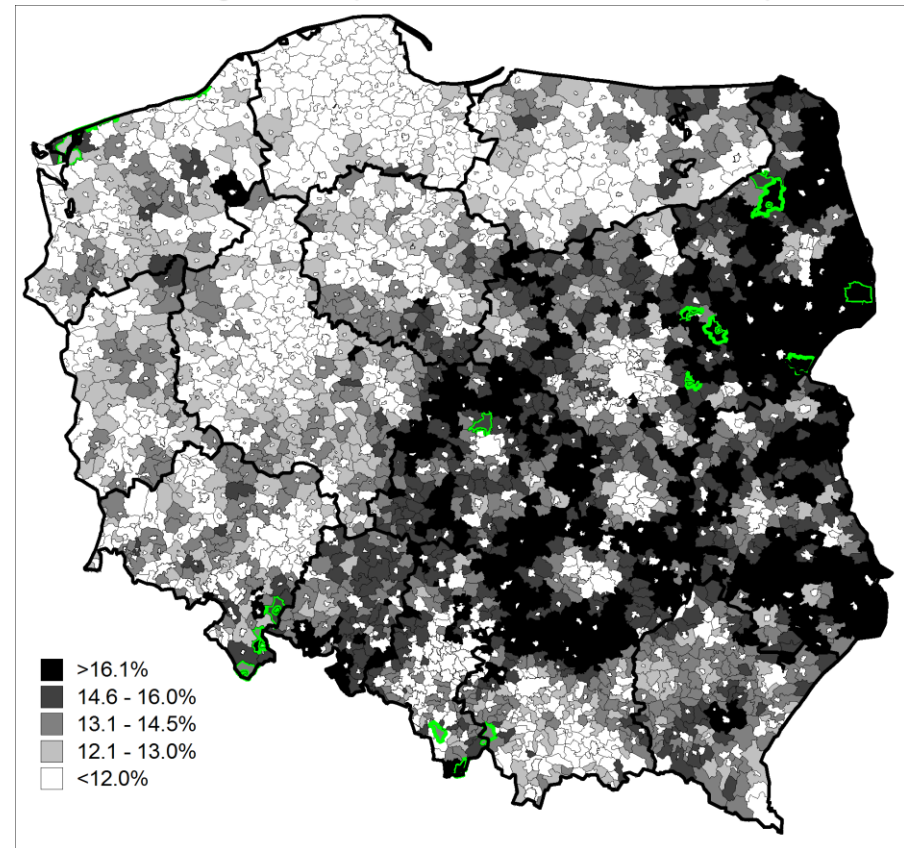
Dlaczego interesujemy się drugimi domami?

Zmiany w wielkości zaludnienia, 1996-2013



Źródło: Główny Urząd Statystyczny.

Starość demograficzna (odsetek ludności w wieku 65+), 2013

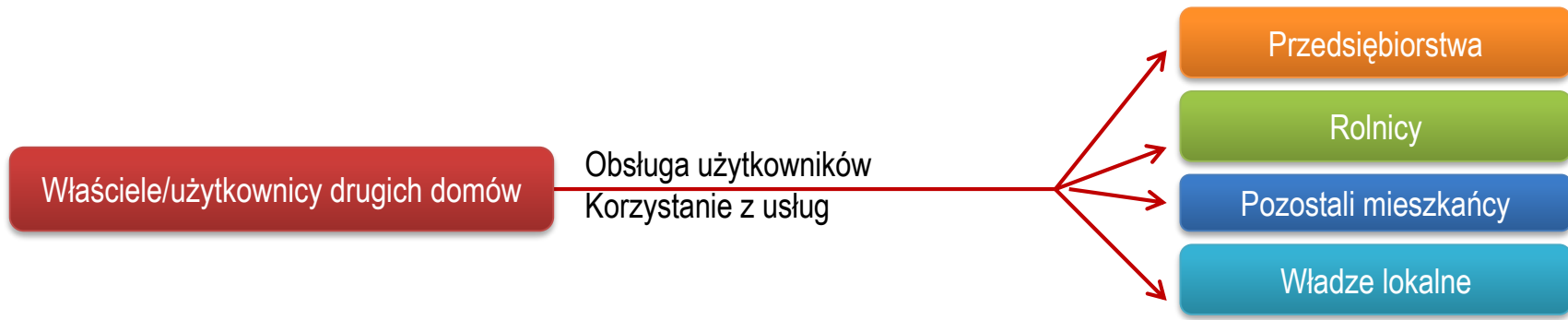
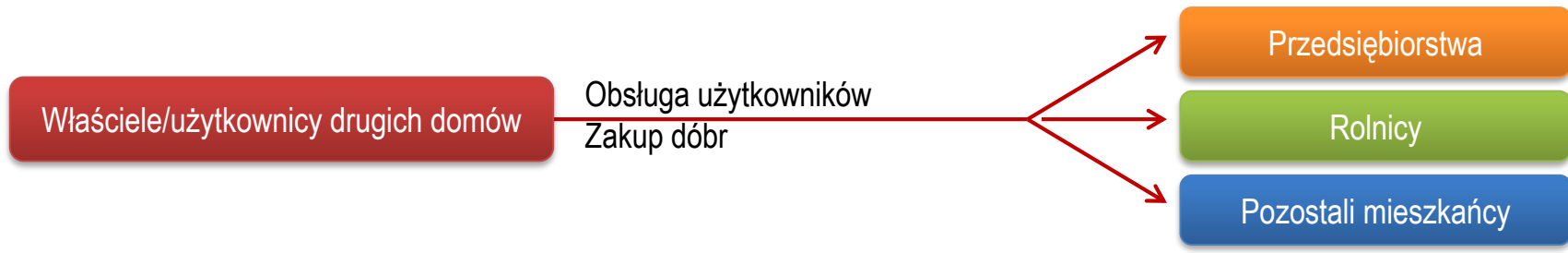
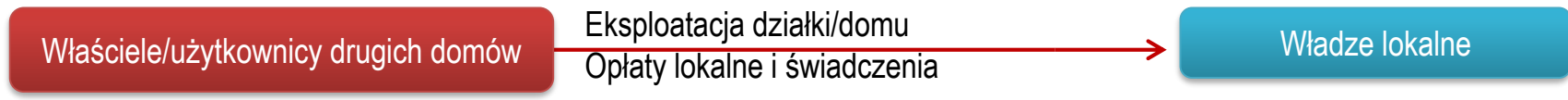
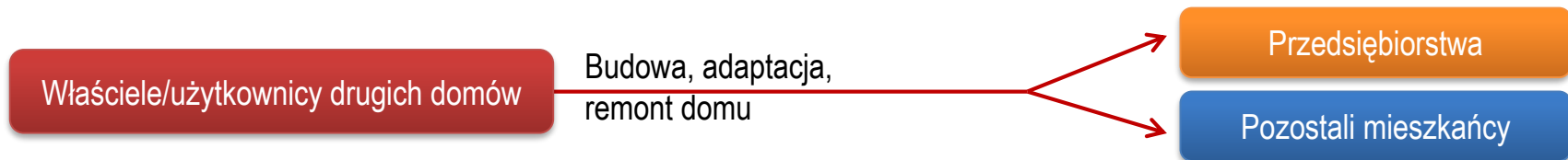
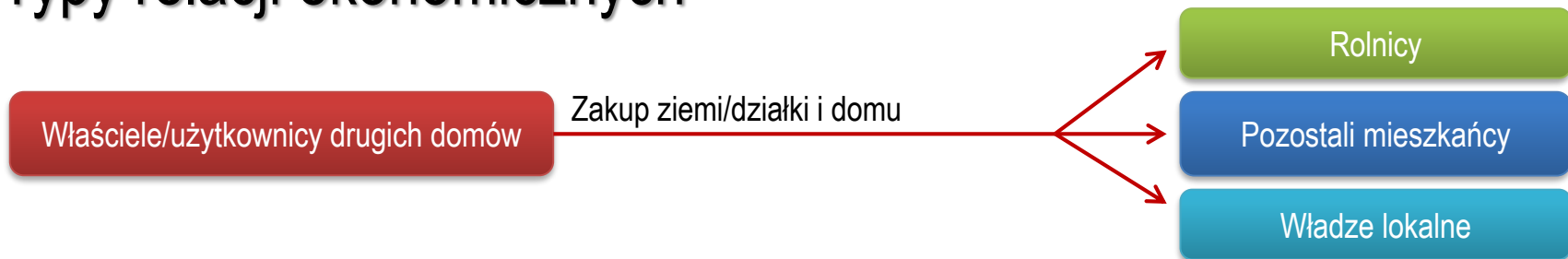


Źródło: Główny Urząd Statystyczny.

Drugie domy a rozwój lokalny, lokalna gospodarka

- drugie domy stanowią istotny bodziec rozwojowy dla wiejskich/lokalnych gospodarek (Newby, 1988; Leppänen, 2003; Tamer et al., 2006);
- drugie domy (szczególnie w strefach ich wysokiej koncentracji) przyczyniają się do wzrostu dochodów lokalnych przedsiębiorców, rolników i ich rodzin (Gallent et al., 2003; Nielsen et al., 2009);
- oddziaływania zjawiska drugich domów w kierunku wzrastającego zatrudnienia, dochodów per capita i zaludnienia w miejscach ich lokalizacji (Weagraff, 2004; Grey et al., 2006);
- drugie domy mają dla społeczności lokalnych znaczenie ekonomiczne, generując przepływy finansowe do obszaru ich lokalizacji poprzez:
 - nabywanie ziemi,
 - budowę domu,
 - remonty, modernizacje, utrzymanie i użytkowanie domu;
 - zakupy artykułów żywnościowych, dóbr trwałych i usług,
 - podatki i opłaty lokalne do gminnego budżetu (Brida et al., 2011; Hjalager et al., 2011).

Typy relacji ekonomicznych



Drugie domy a rozwój lokalny, lokalna gospodarka

- ograniczony wpływ na lokalny rynek pracy poprzez małą liczbę nowych miejsc pracy, ich sezonowy lub dorywczy charakter, niepewność zatrudnienia, niskie płace w porównaniu do innych sektorów gospodarki (Gallent et al. 2002; Marcouiller 1997; Wallace et al. 2005);
- użytkownicy drugich domów wydają na codzienne zakupy tyle co lokalna ludność, w ten sposób przyczyniając się nie do tworzenia lecz raczej utrzymania istniejących miejsc pracy (Müller 2002);
- zaopatrywanie się w dobra i usługi w miejscu stałego zamieszkania → niewielkie wydatki na ponoszone lokalnie, wysoce zdeterminowane odległością z pierwszego do drugiego domu (Marjavaara 2008; Müller 2002; Müller, Hall, Keen 2004; Nordin 1993, 2011);
- wzrastające, nadmierne i nieuzasadnione ekonomicznie koszty obsługi rozproszonego osadnictwa – zaopatrzenia nowych domów (z dala od siedlisk) w infrastrukturę techniczną i usługi publiczne (FitzGerald 2005; Crowley 2006);
- poważne ryzyko dla stabilności i zrównoważenia budżetów gminnych wskutek wzrastających kosztów zaopatrzenia i utrzymania usług publicznych i infrastruktury w warunkach silnej sezonowości (McKenzie, Martin, Paris 2008; Romita 2010).

Projekty badawcze

- Grant badawczy MNiSW pt. „Znaczenie drugich domów dla rozwoju obszarów wiejskich”, 2008-2011, Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa PAN, kier. K. Heffner (N 1141 229 35);
- Projekt podoktorski pt. “Second homes: Chance or threat for rural economy?”, 2012-2014, University of Eastern Finland;
- Międzynarodowy projekt Academy of Finland pt. “Homes beyond homes: Multiple dwelling and everyday living in leisure spaces” (HOBO), 2011-2015, University of Eastern Finland, kier. A. Honkanen, (SA255424);
- Grant badawczy Fińskiej Fundacji Rozwoju Lokalnego (KAKS) pt. “Second homes as a potential for the local economic development (LED)”, 2015, University of Eastern Finland;

Transakcje. Dobra i usługi nabywane lokalnie

Perspektywa właścicieli drugich domów w Finlandii

	Liczba nabywców	Udział nabywców (%)	Wysokość wydatków (€)	Udział w ogóle wydatków (%)	Średnia wydatków na 1 nabywcę (€)	Mediana wydatków na 1 nabywcę (€)
Produkty żywnościowe	408	87,4	486 703	34,2	1,193	700
Produkty żywnościowe i artykuły codziennego użytku (bez paliwa)	408	87,4	555 253	39,0	1,361	803
Materiały budowlane	198	42,4	176 615	12,4	892	300
Usługi remontowo-budowlane	139	29,8	323 895	22,8	2 330	600
Usługi porządkowe	282	60,4	150 363	10,6	533	150
Pozostałe dobra	316	67,7	153 369	10,8	485	275
Pozostałe usługi	275	58,9	63 318	4,4	230	130
Razem	429	91,9	1 423 413	100,0	3 318	1 935

Transakcje: Dobra i usługi nabywane lokalnie

Perspektywa właścicieli drugich domów w Polsce

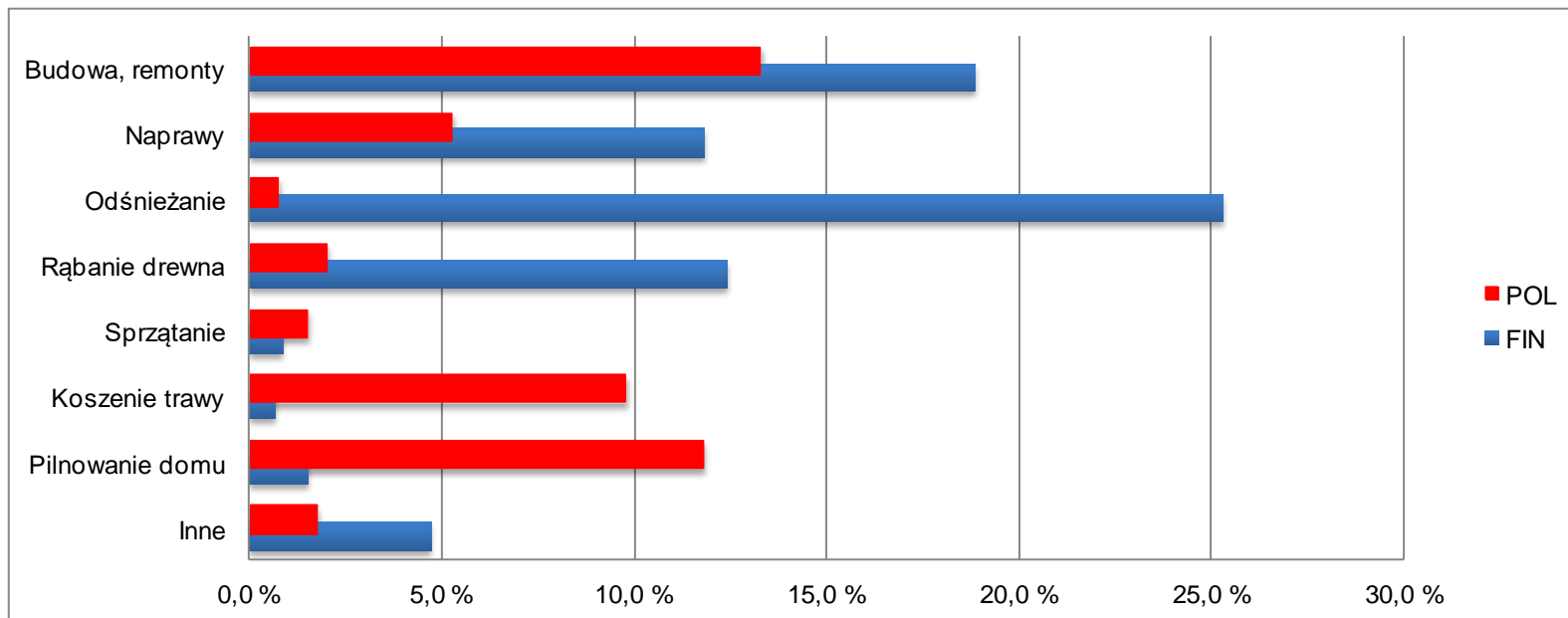
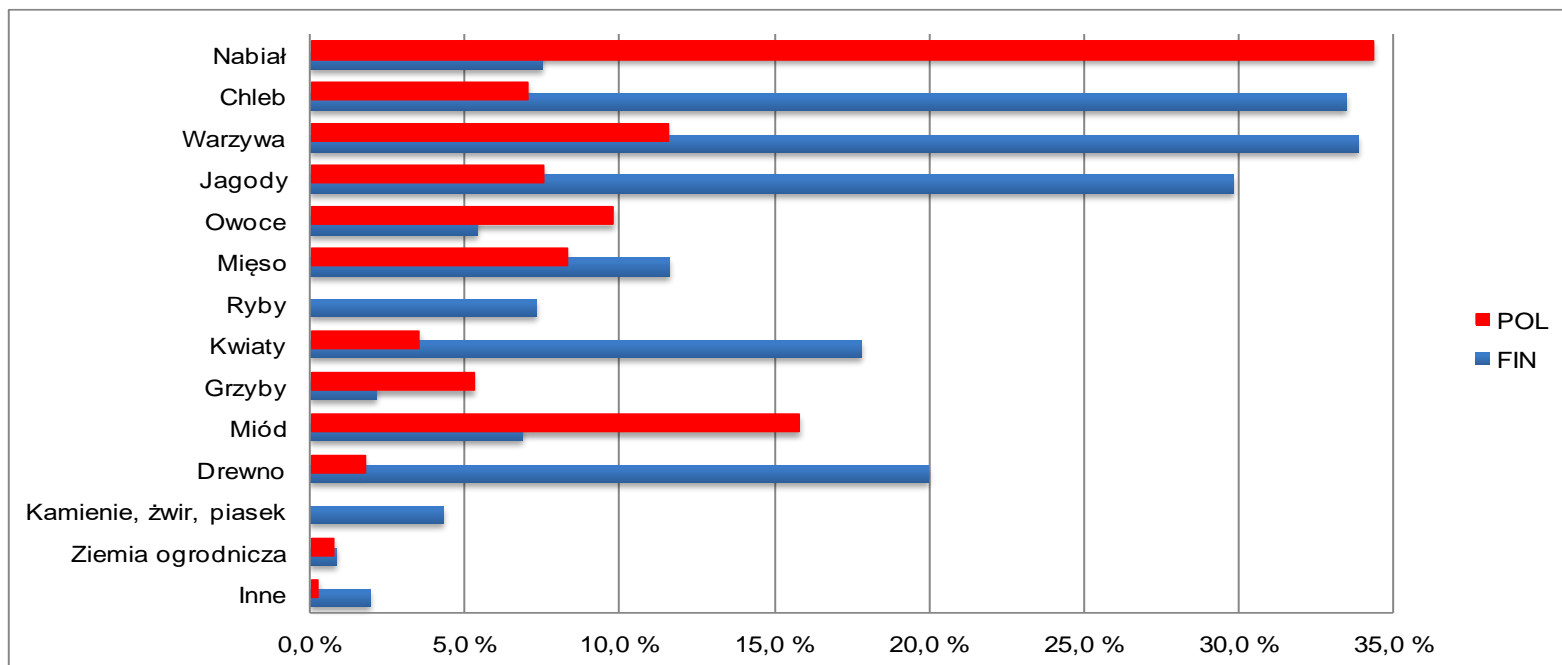
	Liczba nabywców	Udział nabywców (%)	Wysokość wydatków (zł)	Udział w ogóle wydatków (%)	Średnia wydatków na 1 nabywcę (zł)	Mediana wydatków na 1 nabywcę (zł)
Produkty żywnościowe	350	87,9	792 151	36,2	2 263	1 145
Produkty żywnościowe i artykuły codziennego użytku (bez paliwa)	355	89,2	871 450	39,9	2 455	1 300
Materiały budowlane	91	22,9	596 160	27,3	6 551	1 000
Usługi remontowo-budowlane	39	9,8	262 400	12,0	6 728	3 000
Usługi porządkowe	77	19,3	117 810	5,4	1 530	600
Pozostałe dobra	170	42,7	186 430	8,5	1 097	400
Pozostałe usługi	172	43,2	152 572	7,0	887	400
Razem	371	93,2	2 186 822	100,0	5 894	3 600

Transakcje nieformalne: Dobra i usługi nabywane lokalnie

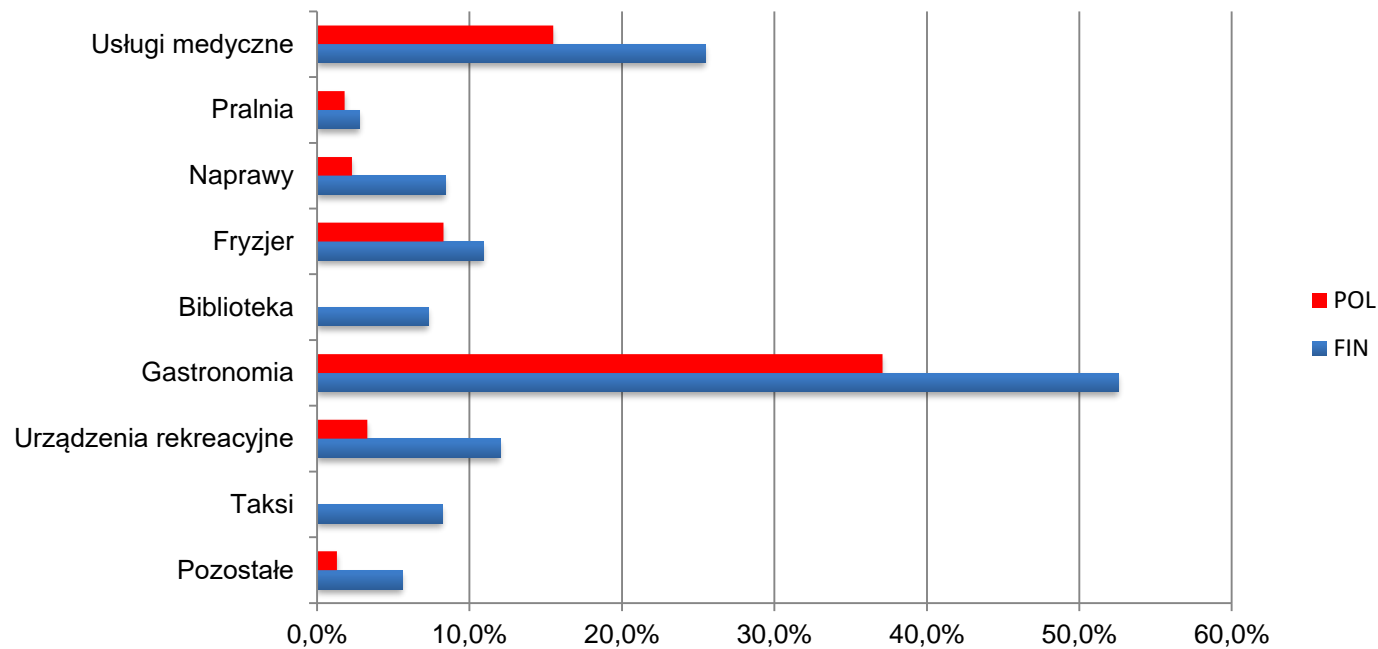
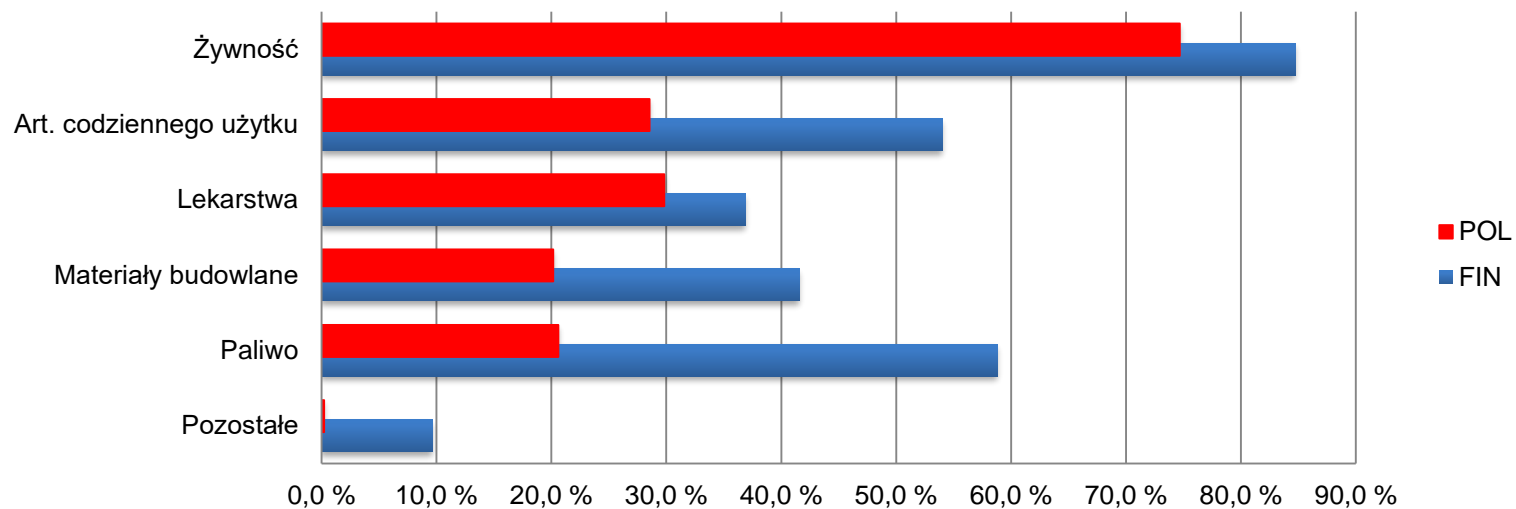
Perspektywa właścicieli drugich domów w Polsce

	Razem	Płody rolne i produkty żywnościowe	Usługi remontowo-budowlane	Usługi porządkowe
Liczba nabywców	188	151	38	69
Udział nabywców (%)	47,2%	37,9%	9,5%	17,3%
Wielkość wydatków (w zł)	438 561	77 571	250 400	110 590
Udział wydatków w transakcjach nieformalnych (%)	100,0%	17,7%	57,1%	25,2%
Udział w poszczególnych kategoriach dóbr i usług (%)	20,1%	7,3%	95,4%	93,9%
Średnia wydatków na nabywcę (w zł)	2 333	514	6 590	1 603
Mediana wydatków na nabywcę (w zł)	500	200	2 500	600

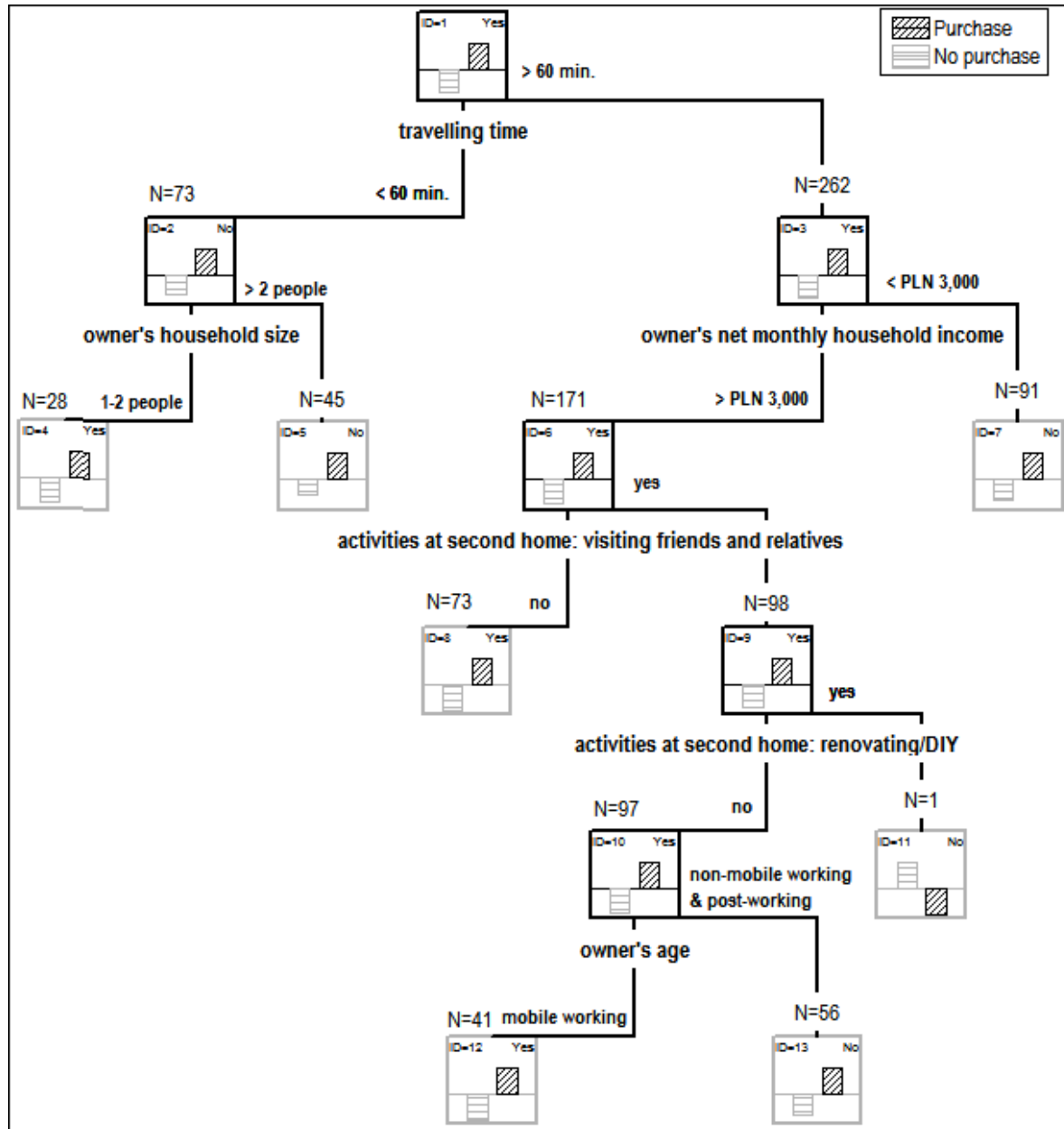
Produkty i usługi dostarczane przez rolników i innych mieszkańców wsi



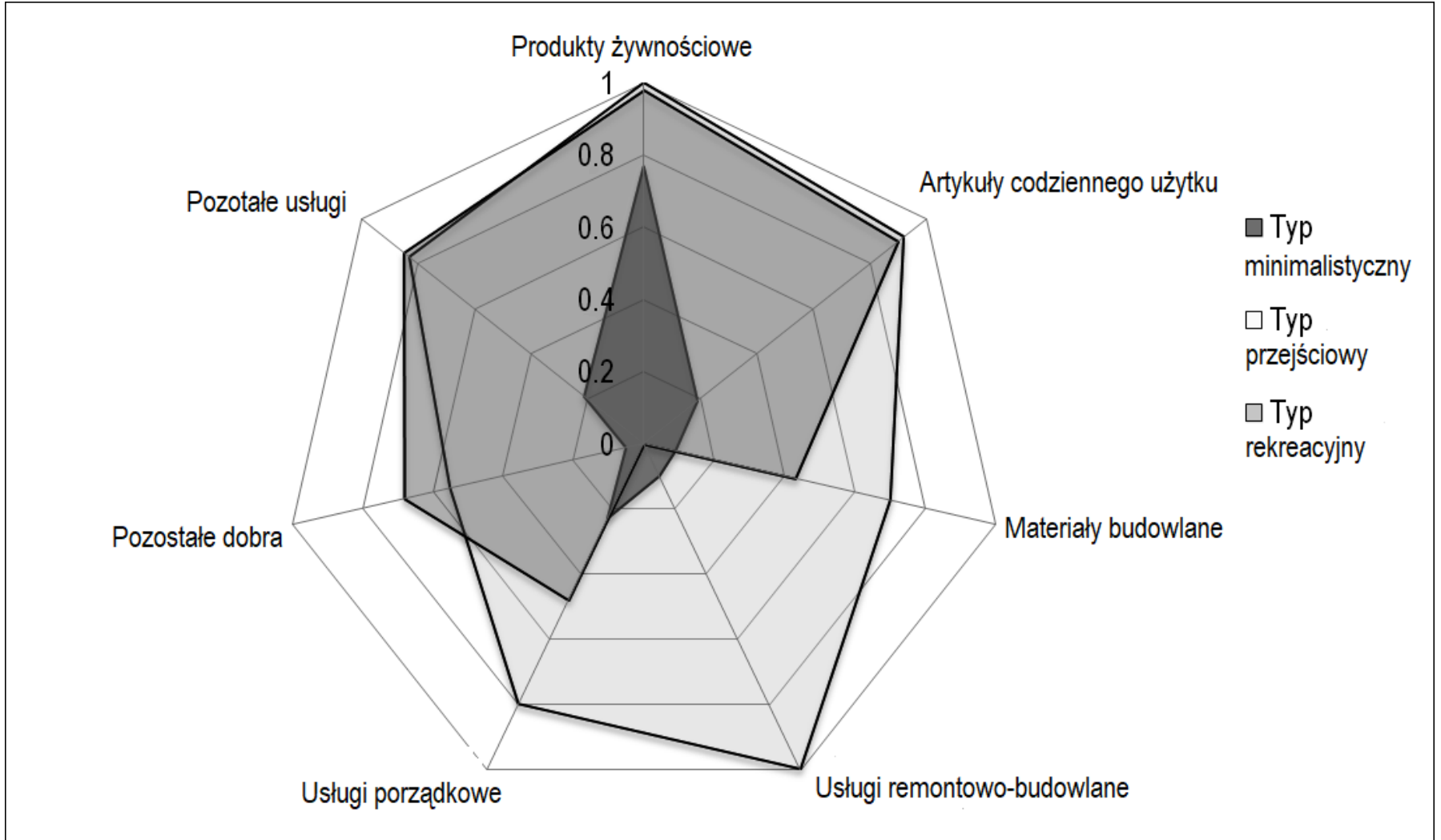
Produkty i usługi dostarczane przez lokalne firmy



Co wpływa na nabywanie dóbr i usług świadczonych lokalnie?



Typy konsumentów



Dziękuję za uwagę

E-mail: aczarnecki@irwirpan.waw.pl

IRWiR PAN
ul. Nowy Świat 72
00-330 Warszawa

www.irwirpan.waw.pl

IRWIR PAN

Polska Akademia Nauk
Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa