

Drugie domy w Borach Tucholskich

Czesław Adamiak



Uniwersytet Mikołaja Kopernika
Wydział Nauk o Ziemi
Katedra Gospodarki Przestrzennej i Turyzmu

Raport powstał w ramach projektu „Drugie domy a zrównoważony rozwój turystyki w peryferyjnym regionie turystycznym na przykładzie Borów Tucholskich” finansowanego przez Narodowe Centrum Nauki (grant nr 2011/03/N/HS4/03855).

Toruń 2014

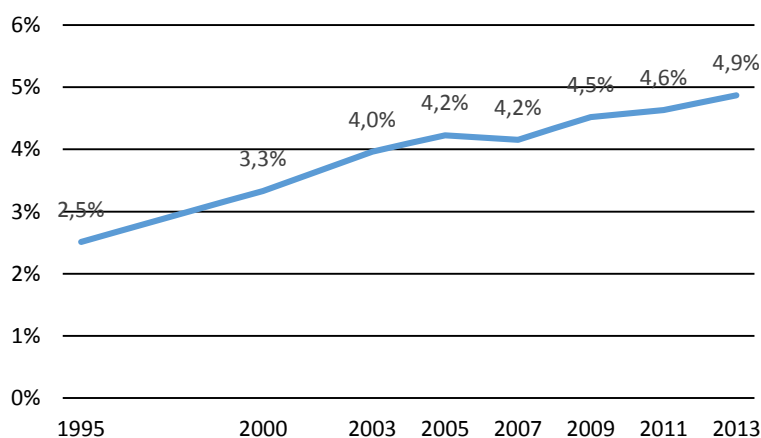
Spis treści

1. Drugie domy	3
2. Cel i metodyka badania	5
3. Liczba i rozmieszczenie drugich domów w Borach Tucholskich	7
4. Charakterystyka techniczna drugich domów	13
5. Charakterystyka właścicieli drugich domów	17
6. Motywy i sposoby wejścia w posiadanie drugich domów	21
7. Użytkowanie drugich domów	25
8. Wydatki właścicieli drugich domów	29
9. Opinie i postawy właścicieli drugich domów	32
10. Podsumowanie	34

1. Drugie domy

Drugie domy to prywatne domy i mieszkania położone zwykle na obszarach wiejskich i użytkowane sezonowo w celach rekreacyjnych przez właścicieli i ich rodziny (a więc nie przeznaczone na wynajem). W Polsce drugie domy zwykle są utożsamiane z domami letniskowymi – celowo wybudowanymi w celach rekreacyjnych obiektami zwykle mniejszymi od całorocznych domów mieszkalnych, i zlokalizowanymi najczęściej w osiedlach położonych w pobliżu jezior, lasu, albo w górach. Jednak w charakterze drugich domów mogą być wykorzystywane też wcześniej istniejące domy wiejskie i gospodarstwa rolne adaptowane na ten cel, a także wakacyjne mieszkania w nadmorskich i górskich kurortach. Drugim domem mogą być również obiekty prowizoryczne i mobilne – przyczepy campingowe, czy „domki holenderskie” umiejscowione na stałe na działce letniskowej. Drugi dom może z czasem stać się stałym miejscem zamieszkania np. po przejściu właścicieli na emeryturę.

Posiadanie drugiego domu, dawniej stanowiące luksus zarezerwowany dla najbogatszych, od połowy XX wieku upowszechniło się wśród klasy średniej Europy i Ameryki Północnej pod wpływem wzrostu gospodarczego, skrócenia tygodnia pracy, rozwoju motoryzacji, urbanizacji i wyludniania się obszarów wiejskich. Posiadanie drugich domów jest szczególnie rozpowszechnione w Skandynawii, gdzie dostęp do nich ma połowa społeczeństwa, ale również np. w Czechach i we Francji. W Polsce powojenny rozwój drugich domów zaczął się w latach 60. i 70. XX, a znacznie przyspieszyły go przemiany przełomu lat 80. i 90., w tym uwolnienie rynku nieruchomości wiejskich i zmiany struktury ekonomicznej społeczeństwa. Na podstawie ogólnopolskich sondaży społecznych można szacować, że obecnie drugie domy posiada ok. 5%, czyli 600–700 tysięcy polskich gospodarstw domowych. W ciągu ostatnich dwudziestu lat ta liczba uległa podwojeniu. Dokładna liczba drugich domów w kraju nie jest znana, ponieważ nie gromadzone są żadne centralne statystyki na ten temat.



Ryc. 1. Odsetek posiadaczy drugich domów w Polsce w latach 1995–2013

Źródło: Diagnoza Społeczna Warunki i jakość życia Polaków.

Nauka i praktyka polityki regionalnej i lokalnej nie przykładają do tematyki drugich domów wystarczającej uwagi, co jest spowodowane zróżnicowanym i przejściowym charakterem zjawiska. Brak urzędowej i statystycznej definicji uniemożliwia nawet dokładne określenie liczby drugich domów na danym obszarze. Drugie domy ze względu na indywidualny sposób użytkowania nie są uważane za urządzenia stricte turystyczne, mimo, że związana jest z nimi w niektórych regionach znaczna część ruchu turystycznego. Z drugiej strony, ich użytkownicy nie są stałymi mieszkańcami obszaru na którym są zlokalizowane. Jednak występowanie drugich domów, ich budowa i użytkowanie wywiera wpływ na lokalne środowisko, gospodarkę i społeczeństwo obszarów recepcyjnych.

Wśród pozytywnych skutków istnienia i rozwoju drugich domów wymienia się:

- uzupełnienie dochodów lokalnych mieszkańców i przedsiębiorstw dochodami ze sprzedaży gruntów, domów i usług świadczonych właścicielom drugich domów,
- dochody dla lokalnych budżetów m.in. z podatków od nieruchomości,
- częściowe zastąpienie ludności odpywającej z peryferyjnych regionów wiejskich przez użytkowników drugich domów pozwalające m.in. utrzymać zapotrzebowanie na niektóre usługi, utrzymać infrastrukturę techniczną,
- stałe osiedlanie się części właścicieli w drugich domach np. na emeryturze,
- transfer kapitału społecznego – właściciele drugich domów mogą wykorzystywać swoje wykształcenie i doświadczenie zawodowe dla rozwoju lokalnego,
- właściciele drugich domów wykazują często wysoką świadomość ekologiczną i troskę o krajobraz, przyczyniając się do ochrony walorów naturalnych i kulturowych okolicy,
- drugie domy mogą ograniczyć sezonową zmienność liczby odwiedzających,
- turystyka związana z drugimi domami wiąże się zwykle z niedalekimi podróżami, więc jej ogólne koszty dla środowiska są mniejsze niż innych form turystyki.

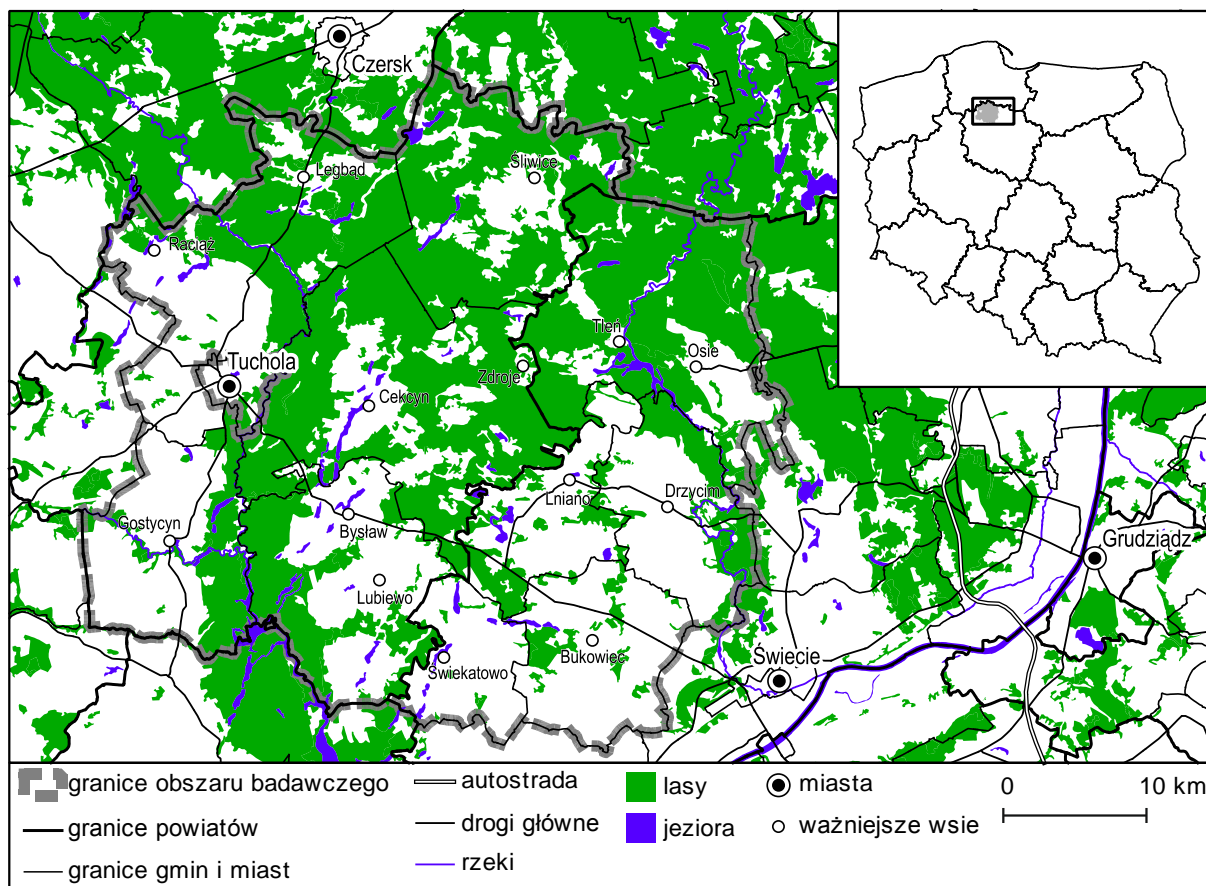
Niemniej zauważa się też negatywne skutki istnienia i rozwoju drugich domów:

- drugie domy konkurują z usługami turystycznymi o klientów – turystów i zasoby – np. atrakcyjne grunty,
- drugie domy przynoszą lokalnej gospodarce krótkoterminowe korzyści – przede wszystkim na etapie ich budowy, a w mniejszym stopniu w czasie ich eksploatacji,
- popyt na lokalne usługi i produkty tworzone przez właścicieli drugich domów w regionach peryferyjnych jest niewielki i sezonowy, nie może być podstawą rozwoju gospodarczego regionu,
- drugie domy generują dla władz lokalnych koszty związane z budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej, zwłaszcza jeśli są zlokalizowane poza istniejącymi wsiami,
- intensywny, często bezplanowy rozwój zabudowy letniskowej niekorzystnie wpływa na krajobraz i przez to ogranicza walory turystyczne obszaru,
- nadmierny rozwój drugich domów przy niewłaściwym planowaniu przestrzennym i niewystarczającym rozwoju infrastruktury technicznej może prowadzić do negatywnych skutków dla środowiska: fragmentacji krajobrazu, nadmiernej eksploatacji i zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych itd.
- wzrost liczby drugich domów może prowadzić do konfliktów społecznych między ich właścicielami a stałymi mieszkańcami np. na tle kierunków rozwoju lokalnego, a także do elitaryzacji i segregacji przestrzennej.

2. Cel i metodyka badania

Celem badania jest wszechstronny opis zjawiska drugich domów w regionie turystycznym oraz skutków jego rozwoju dla lokalnego środowiska, społeczeństwa i gospodarki. Kolejno zwrócono uwagę na liczbę i rozmieszczenie drugich domów, ich charakterystykę techniczną, charakterystykę ich właścicieli, motywy i sposoby wejścia w posiadanie drugich domów, sposoby ich użytkowania, ponoszone na miejscu wydatki ich właścicieli i relacje społeczne oraz opinie i postawy właścicieli drugich domów oraz stałych mieszkańców.

Jako obszar badań przyjęto część Borów Tucholskich położoną w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar ten zdefiniowano jako teren dziesięciu gmin w powiecie tucholskim (Śliwice, Cekcyn, Lubiewo, Gostycyn oraz część wiejska gminy Tuchola) i świeckim (Osie, Lniano, Drzycim, Świekatowo i Bukowiec). Taki obszar badań stanowi przykład regionu turystycznego o wysokich walorach przyrodniczych, położonego peryferyjnie względem dużych miast, o rozwiniętej funkcji turystycznej i rozpowszechnionym, ale zróżnicowanym zjawisku drugich domów. Przez uwzględnienie w badaniu nie tylko północnej, silniej zalesionej części obszaru, ale i rolniczych gmin jego południowej części starano się objąć analizą zróżnicowane zjawiska drugich domów między obszarami o różnych walorach turystycznych i stopniu rozwinięcia funkcji turystycznej.



Ryc. 2. Lokalizacja obszaru badań

W analizie wykorzystano cztery główne źródła informacji: terenową inwentaryzację drugich domów, źródła kartograficzne i teledetekcyjne (zdjęcia lotnicze) oraz ankietę przeprowadzoną z właścicielami drugich domów.

Podstawę do przeprowadzenia inwentaryzacji drugich domów na obszarze badawczym stanowiły źródła kartograficzne (mapy topograficzne, mapy ewidencyjne gruntów i budynków oraz ortofotomapy), a także informacje urzędowe. Inwentaryzację przeprowadzono w terenie, polegała ona na weryfikacji i uzupełnieniu informacji o obiektach faktycznie pełniących funkcję drugich domów. Na podstawie inwentaryzacji oraz archiwalnych zdjęć lotniczych prześledzono przestrzenny rozwój celowo wybudowanych drugich domów. Wykorzystano do tego skany zdjęć lotniczych wykonanych w latach 1984–87 oraz 1996–97. Dobór dat wykonania zdjęć był podyktowany ich dostępnością, jednak ten zakres czasowy obejmuje okres najbardziej dynamicznego rozwoju zjawiska.

Ankiety przeprowadzono z właścicielami drugich domów bezpośrednio w drugich domach respondentów lub na działkach. Populację badawczą stanowiły gospodarstwa domowe korzystające z drugich domów, w praktyce byli to właściciele domów. Jednostką analizy były gospodarstwa domowe. Ze względu na brak dostępnego operatu populacji właścicieli drugich domów nie było możliwe dobranie próby losowej do ankietowania. Przeprowadzono zatem dobór dostępnościowy, starając się zachować proporcje między domami w różnych typach lokalizacji. Ankiety przeprowadzili studenci, członkowie Studenckiego Koła Naukowego Geografów UMK latem 2013 r. Mimo że do ankietowania wybrany został okres, w którym spodziewano się najwyższej frekwencji w drugich domach, około połowy respondentów z którymi zamierzano przeprowadzić ankietę nie było obecnych na miejscu, do tego około 10–20% respondentów odmówiło odpowiedzi. Mogło to wpłynąć na wyniki badania m.in. przez nie uwzględnienie właścicieli sporadycznie odwiedzających swoje drugie domy. Kwestionariusz ankiety składał się z 35 pytań, które sformułowano wykorzystując przeprowadzone wcześniej wywiady i ankiety pilotażowe. W analizie wykorzystano 255 kompletnie wypełnionych ankiet. Dla celu porównania postaw i opinii o drugich domach między ich właścicielami a stałymi mieszkańcami przeprowadzono również 62 ankiety ze stałymi mieszkańcami miejscowości, w których występują drugie domy.

Analizy statystyczne prowadzono w programie SPSS, a analizy przestrzenne – w programie Quantum GIS i Corel na podkładzie wektorowej mapy ogólnogeograficznej w skali 1:250 000.

3. Liczba i rozmieszczenie drugich domów w Borach Tucholskich

W dziesięciu gminach obszaru badawczego w 2011 r. gminne ewidencje nieruchomości zawierały informacje o 922 domach letniskowych (rekreacyjnych), najwięcej w gminach: Osie, Cekcyn i Lubiewo. Inwentaryzacja terenowa wykazała jednak, że te dane faktycznie obejmują tylko część drugich domów. Wynika to z tego, że po pierwsze, część drugich domów jest formalnie domami mieszkalnymi (zaadaptowane domy wcześniej stale zamieszkałe albo domy zbudowane celowo jako drugie, ale na podstawie pozwolenia na budowę domów mieszkalnych), a po drugie, część drugich domów to obiekty prowizoryczne i półmobilne, nie rejestrowane jako budynki.

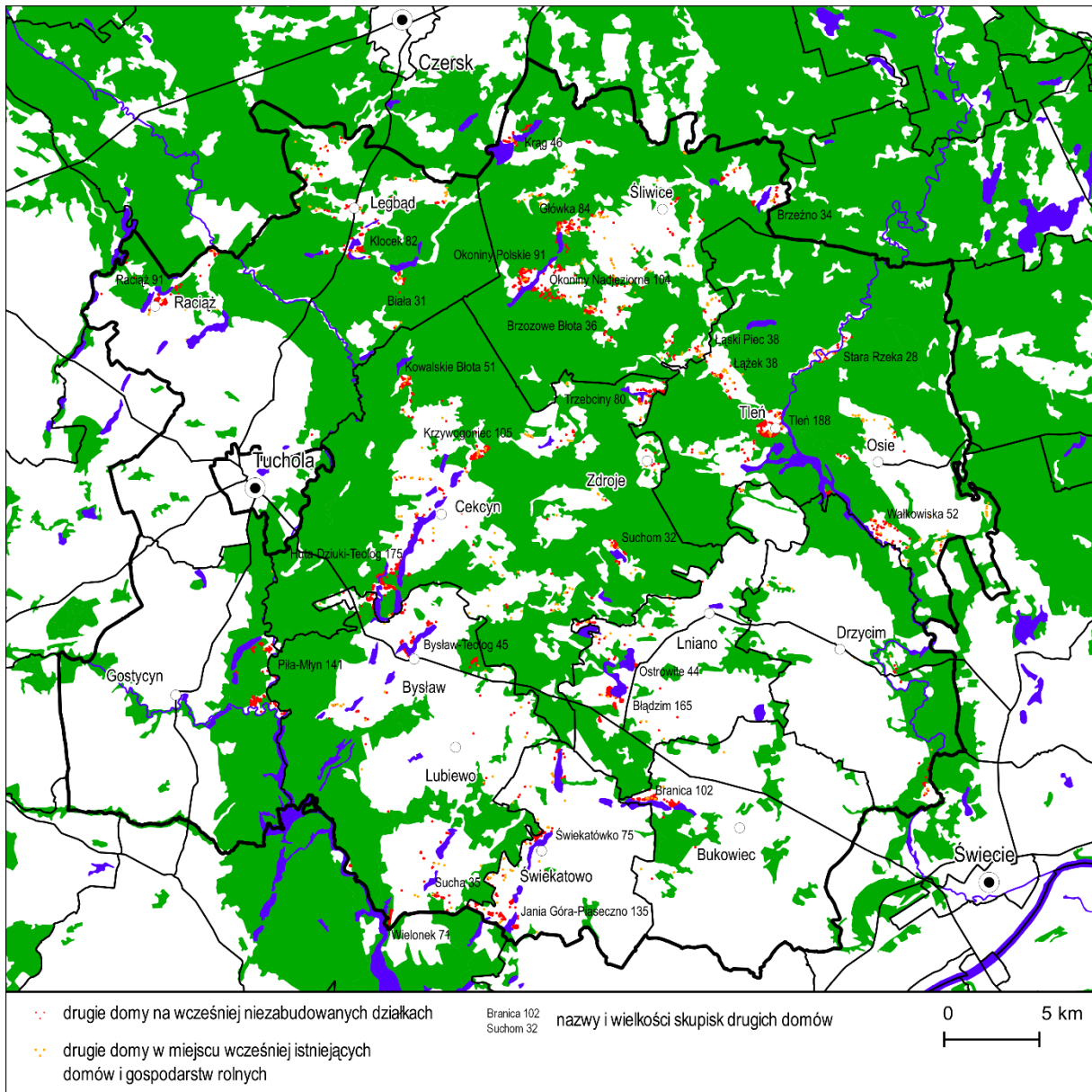
Podczas inwentaryzacji naliczono na obszarze badawczym ponad 2,9 tys. drugich domów, czyli 1,9 na km². Oznacza to, że w skali obszaru na 100 stale zamieszkałych mieszkań i domów przypadają 23 drugie domy. Oznacza to też, że w tych obiektach jest 2–3 razy więcej sezonowych miejsc noclegowych niż w łącznie we wszystkich obiektach turystycznych.

Najwięcej drugich domów znajduje się w gminach północnej części obszaru badawczego cechujących się wysokim zalesieniem: Śliwice i Cekcyn (po ponad 500), Osie i Tuchola (300–400). Najmniej drugich domów liczą z kolei rolnicze gminy południowo-wschodniej części obszaru: Drzycim (ok. 30) i Bukowiec (ok. 100). W największym zagęszczeniu drugie domy występują w niewielkich gminach z licznymi jeziorami (Świekatowo, Śliwice i Lniano – ponad 3 drugie domy na km² i ponad 25 drugich domów na 100 mieszkań stale zamieszkałych), a wysokie natężenie zjawiska drugich domów cechuje także gminy duże, silnie zalesione i słabo zaludnione (Cekcyn i Osie – ponad 25 drugich domów na 100 mieszkań stale zamieszkałych). Stosunkowo najwięcej jest drugich domów w gminie Śliwice (43 na 100 mieszkań stale zamieszkałych), a najmniej – w gminie Drzycim (2 domy na 100 mieszkań stale zamieszkałych).

Rozmieszczenie drugich domów nie jest równomierne również na obszarach poszczególnych gmin. Większość tych obiektów skupionych jest w osiedlach liczących od kilku do prawie dwustu drugich domów. Największe pojedyncze skupisko drugich domów w regionie to Tleń (niemal 200 drugich domów). Inne ważne koncentracje to m.in. okolice Jeziora Okonińskiego (Okoniny Nadjeziorne, Okoniny Polskie i Główka w gminie Śliwice), rejon Jezior Cekcyńskich (Huta, Dziuki, Teolog, Bysław w gminach Cekcyn i Lubiewo), okolice Jezior Błędziskich (Błędzim i Ostrowite w gminie Lniano), otoczenie jezior: Świekatowskiego, Wielkiego Łąkiego i Piaseczna w gminie Świekatowo, miejscowości: Piła (gmina Gostycyn), Raciąż (gmina Tuchola), Krzywogoniec, Trzebciny (gmina Cekcyn) i Branica (gmina Bukowiec).

Lokalizacja drugich domów jest ściśle związana z obecnością walorów przyrodniczych: wód powierzchniowych i lasów. Większość drugich domów znajduje się w odległości nie większej niż 500 m od najbliższego jeziora lub rzeki, a w przypadku trzech czwartych domów ten dystans nie przekracza kilometra. Co jedenasty drugi dom jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie (do 50 m) brzegów jezior i rzek. Dwie trzecie drugich domów na obszarze badawczym jest położonych w lesie lub nie dalej niż 200 m od jego granicy, a praktycznie żadne nie są oddalone od lasu o więcej niż kilometr. Drugie domy są znacznie bardziej skupione w pobliżu walorów przyrodniczych niż domy stale zamieszkałe.

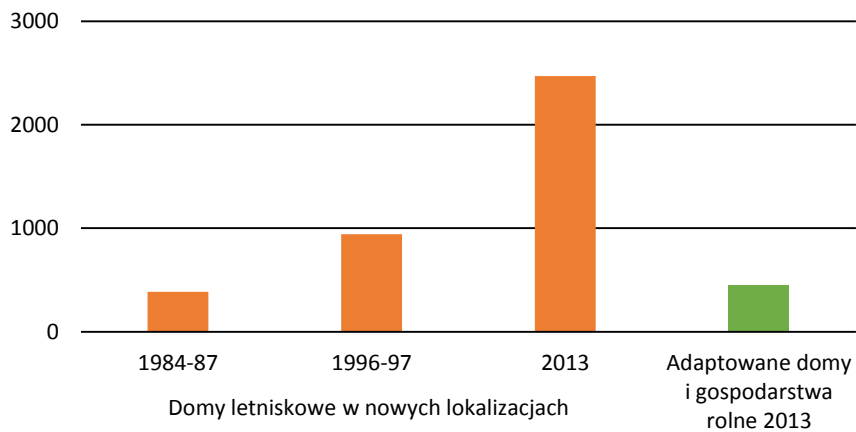
Większość drugich domów na obszarze badawczym (85%) została celowo wybudowanych na wcześniej niezabudowanych działkach, stanowią więc nowy element w krajobrazie. Pozostałe 15% to albo zaadaptowane na drugie domy wcześniej istniejące gospodarstwa rolne czy domy mieszkalne, albo nowe domy wybudowane w miejscu wyburzonych wcześniej istniejących stale zamieszkałych domów.



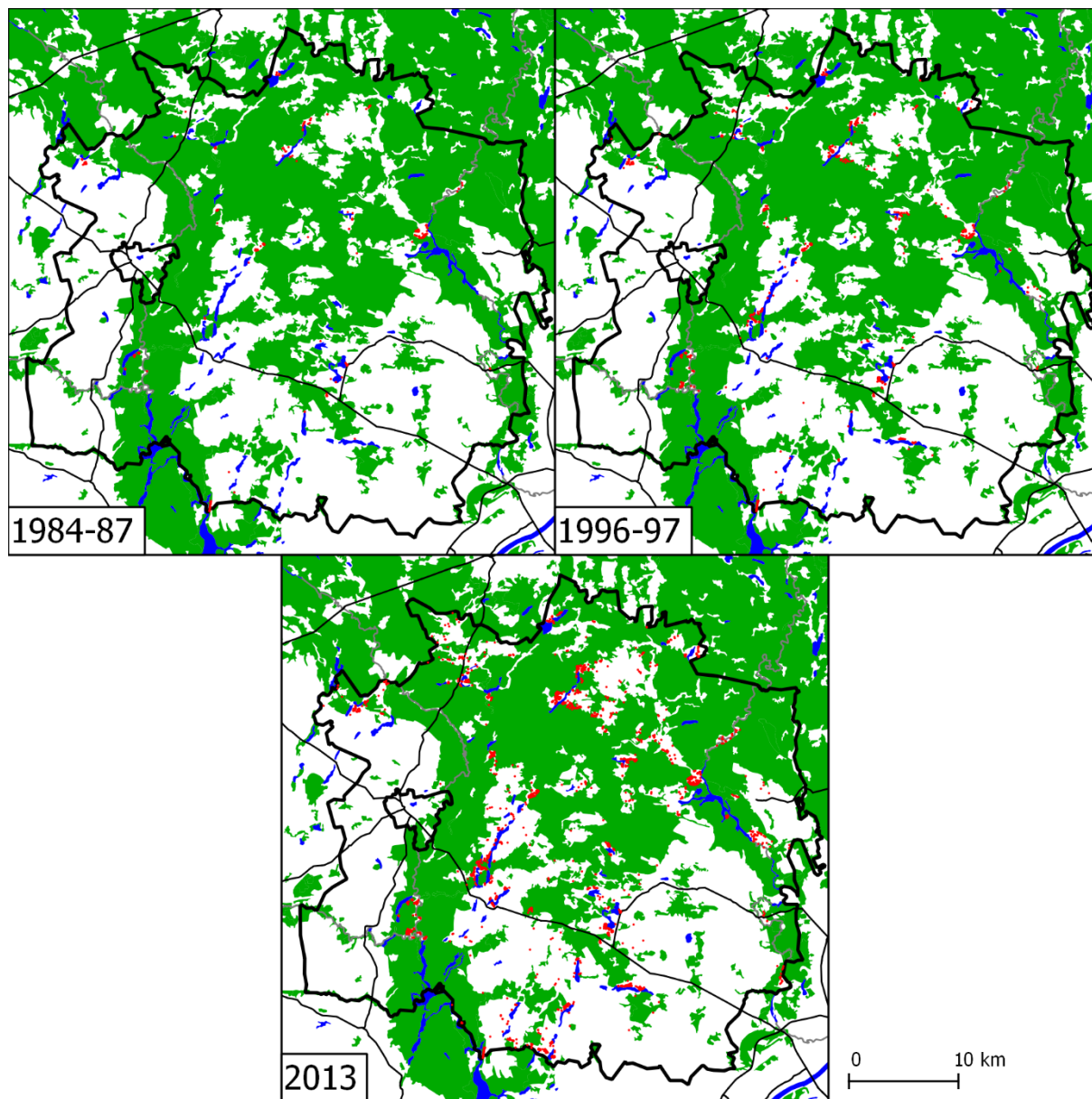
Ryc. 3. Rozmieszczenie drugich domów w Borach Tucholskich

Skupiska drugich domów celowo wybudowanych to zwykle osiedla domów letniskowych zlokalizowane poza największymi wsiami, w sąsiedztwie małych wsi położonych w wycinkach otoczonych lasem, nad jeziorem lub rzeką, albo na zrębie przysiółków lub odizolowanych gospodarstw. Niekiedy tworzą one kompleksy mniejszych skupień rozciągające się na obszarze kilku wsi, gdzie tereny rolne, lasy i zabudowania wiejskie przeplatają się z koloniami drugich domów o różnej wielkości i gęstości. Rozplanowanie takich osiedli przybiera formy o różnym stopniu regularności – od regularnych siatek działek rozdzielonych drogami po chaotyczne konglomeraty z łamanymi granicami działek oraz wąskimi, krętymi i ślepyimi dojazdami do nich. Drogi zarówno do osiedli, jak i wewnątrz nich są zwykle nieutwardzone. Osiedla rzadko są ogrodzone, w przeciwieństwie do wielu osiedli drugich domów na obszarach podmiejskich.

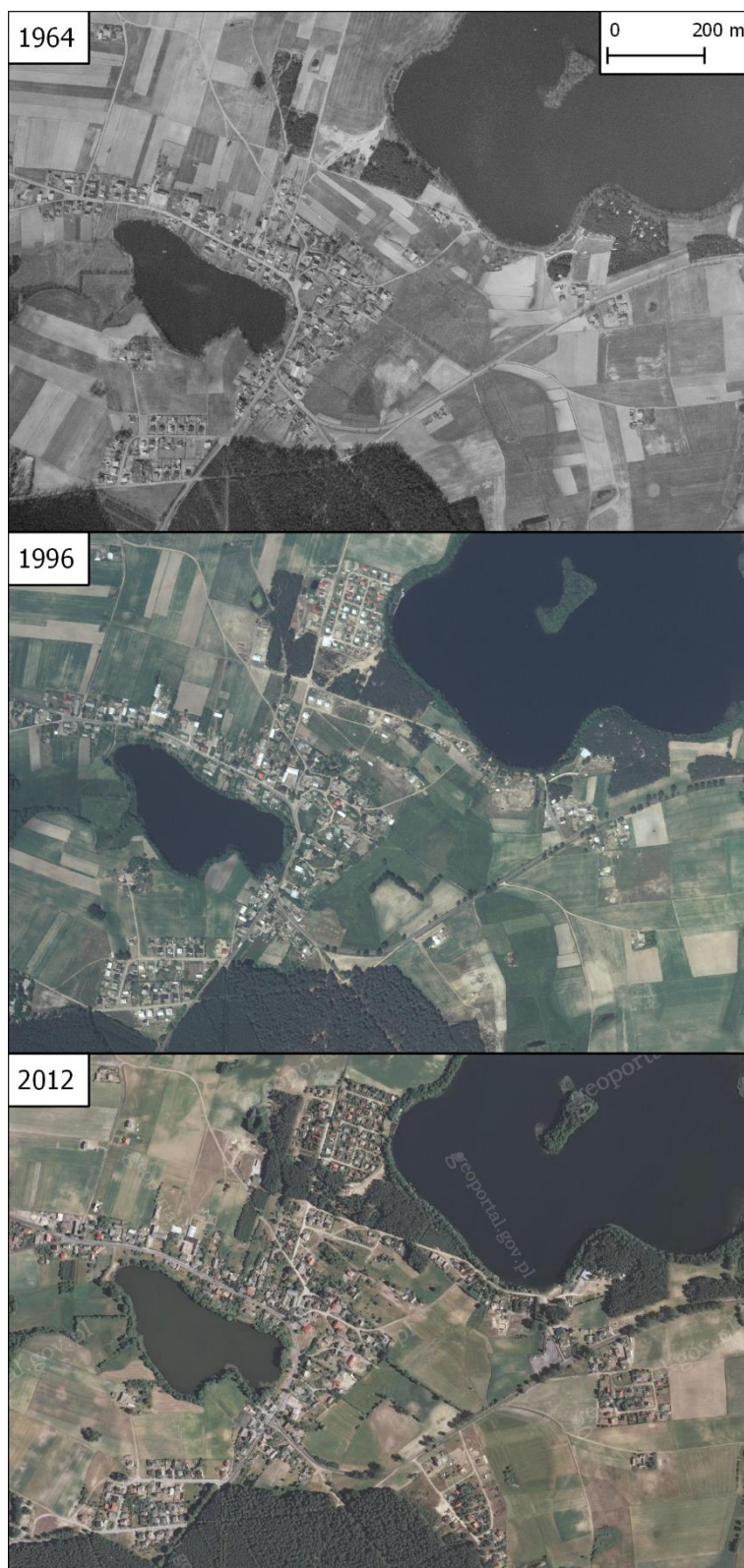
Przy użyciu archiwalnych zdjęć lotniczych możliwe było prześledzenie rozwoju przestrzennego domów letniskowych w czasie porównując ich aktualne rozmieszczenie z rozmieszczeniem w latach 1984–87 oraz 1996–97. Spośród 2,5 tys. domów drugich na nowych lokalizacjach w latach 1984–87 istniało 0,4 tys., a w latach 1996–97 – 0,9 tys. Oznacza to, że od lat 80. liczba tych domów w regionie rosła średnio o 7,1% rocznie. Zauważalna jest stopniowa dekoncentracja lokalizacji tych domów. W latach 80. większość znajdowała się w północnych, silnie zalesionych gminach (Osie, Cekcyn, Tuchola), z czasem zasięg występowania drugich domów rozszerzał się na południe obszaru – w gminach Bukowiec i Świekatowo wzrost zaczął się dopiero w latach 90. Dekoncentracja następowała również w skali lokalnej. W latach 80. praktycznie wszystkie domy letniskowe były skupione w kilkunastu osiedlach (największe to: Tleń, Wielonek, Krzywogoniec, Raciąż, Biała), pojedyncze obiekty zdarzały się sporadycznie. W późniejszych okresach następował z jednej strony wzrost istniejących osiedli, z drugiej pojawiały się zupełnie nowe kolonie, powstawało też coraz więcej izolowanych drugich domów i ich małych skupisk zwykle w pobliżu, ale nie w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejących osiedli letniskowych. Nowe skupiska, które powstały do połowy lat 90., to m.in. Huta, Piła, Brzozowe Błota, Błędzim i Branica. Po latach 1996–97 nowe osiedla pojawiły się tylko nad jeziorami w zachodniej części gminy Świekatowo. W ostatnim okresie następowała głównie rozbudowa istniejących skupisk, coraz większe znaczenie ma też lokalizacja nowych domów w izolacji od istniejących osiedli: od lat 90. odsetek nowo budowanych drugich domów zlokalizowanych w większych skupieniach spadł z ponad 85% do niespełna 70%.



Ryc. 4. Wzrost liczby drugich domów w Borach Tucholskich



Ryc. 5. Rozwój przestrzenny domów letniskowych wybudowanych w nowych lokalizacjach



Ryc. 6. Rozwój zespołu osiedli drugich domów – Bładzim

Skupiska drugich domów widoczne w północnej, wschodniej i południowo-wschodniej części obszaru.

Część drugich domów występuje w izolacji od istniejących drugich domów, w rozproszeniu lub w siedliskach istniejących małych wsi i przysiółków. Są to często adaptowane gospodarstwa rolne, lub nowe domy usytuowane na bazie wcześniej istniejących wyburzonych gospodarstw, a także coraz więcej nowych domów budowanych na dużych działkach, wysokim standardem odbiegających od typowych domów letniskowych.



Ryc. 7. Osiedle domów letniskowych



Ryc. 8. Drugi dom w miejscu dawnego gospodarstwa rolnego

4. Charakterystyka techniczna drugich domów

Wśród drugich domów na obszarze badawczym dominują (stanowią 68%) trwałe domy celowo wybudowane jako drugie domy. Poza nimi ok. 16% stanowią domy prowizoryczne i mobilne, a 12% – adaptowane wcześniej istniejące domy wiejskie. Grupa celowo wybudowanych drugich domów obejmuje zarówno typowe domy letniskowe (małe, nieprzystosowane do użytku całorocznego, zwykle drewniane), jak i domy wyglądem i wyposażeniem nie różniące się od całorocznych domów jednorodzinnych, nadające się do użytkowania również w okresie zimowym. Wśród wszystkich drugich domów celowo wybudowanych, domy drewniane przeważają nad murowanymi. Wśród domów drewnianych zdecydowaną większość stanowią domy małe, parterowe lub parterowe z poddaszem. Domy murowane najczęściej są jednopiętrowe, większe od drewnianych. Choć większość domów cechuje się prostą formą i niewielkimi rozmiarami, coraz więcej nowo powstających drugich domów to duże murowane domy o złożonej formie architektonicznej.

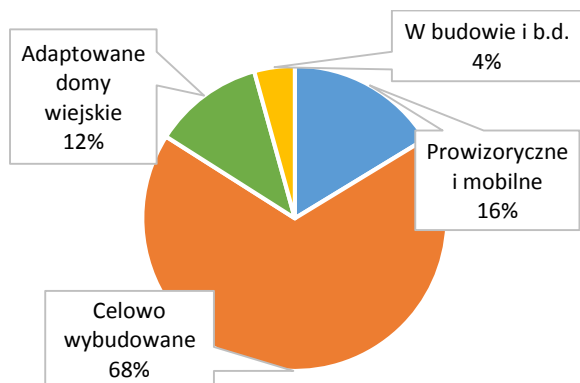
Do drugich domów mobilnych i prowizorycznych należą różnej wielkości baraki i altanki, przyczepy kempingowe oraz tzw. „domki holenderskie” – przyczepy mieszkalne rozmiarami nie ustępujące większości domów letniskowych i z wyglądu niemal się od nich nie różniące. Domy mobilne często są poszerzane o altanki i wiaty. Co dziewiąty drugi dom na obszarze badawczym stanowi adaptowany na ten cel wcześniej istniejący wiejski dom lub gospodarstwo rolne. Część tych adaptowanych domów stanowią stare domy drewniane, tradycyjne dla regionu, które od połowy XX wieku były wypierane przez pozbawioną regionalnych cech zabudowę murowaną, ale zachowały się jeszcze głównie w małych śródleśnych wsiach. Zdarza się, że nowy dom letniskowy lub przyczepa są lokalizowane w sąsiedztwie starego domu wiejskiego, który właściciele zamierzają wyremontować w dłuższej perspektywie czasowej.

Typowa powierzchnia działki letniskowej mieści się między 501 a 1000 m² (46%), 19% stanowią działki do 500 m², a tylko 8% ma powierzchnię przekraczającą 2000 m². Powierzchnia domu najczęściej mieści się w granicach 31–70 m² (48% domów), co piąty dom jest mniejszy, tylko 13% ma powierzchnię powyżej 100 m². Większość domów (78%) jest wyposażonych w ogrzewanie, ale najczęściej jest to uzupełniające ogrzewanie drewnem (kominek) lub elektryczne, więc wiele z tych ogrzewanych domów nie jest przystosowanych do użytku zimowego. Tylko co ósmy dom jest ogrzewany ze źródeł typowych dla domów całorocznych: gazem, olejem, węglem, z centralnego ogrzewania lub pompą ciepła.

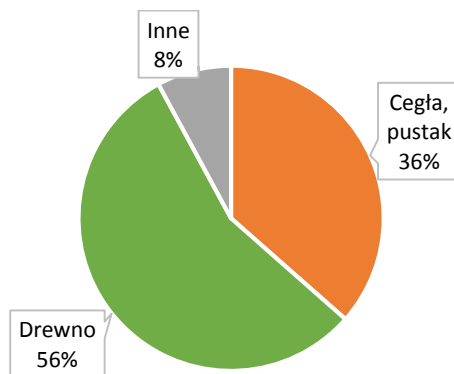
Większość drugich domów jest wyposażona w wodę czerpaną ze studni, a nieczystości odprowadza do szamba. Udział domów podłączonych do wodociągu (43%) jest znacznie wyższy niż udział korzystających z kanalizacji (18%). Wyposażenie w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną jest wyższe w skupiskach drugich domów, zwłaszcza położonych w pobliżu dużych wsi, gdzie łatwiej tę infrastrukturę doprowadzić. Lokalizacja domów poza zasięgiem infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, zwłaszcza nad wodą, powoduje ryzyko zanieczyszczenia w przypadku zbyt gęstego zagęszczenia domów i niewłaściwego składowania ścieków.

Wyposażenie w elektryczność jest znacznie bardziej rozpowszechnione niż w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną – są do niej podłączone praktycznie wszystkie drugie domy. Zdecydowana większość ma telewizję, mniej powszechne jest wyposażenie w internet, drugie

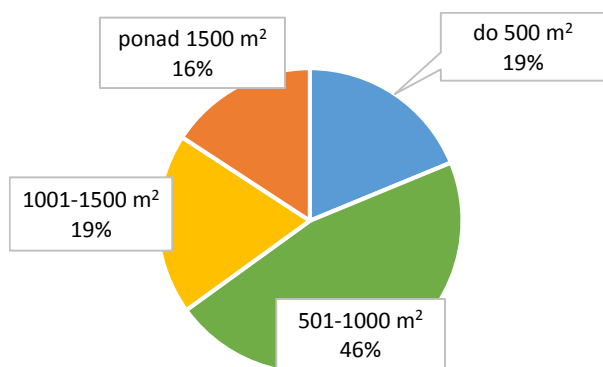
domy, nawet te małe i sezonowo użytkowane, nie są więc odizolowane od cywilizacji, zwłaszcza że kontakt ze światem zapewnia telefonia komórkowa, jako że praktycznie wszystkie obszary lokalizacji drugich domów znajdują się w jej zasięgu.



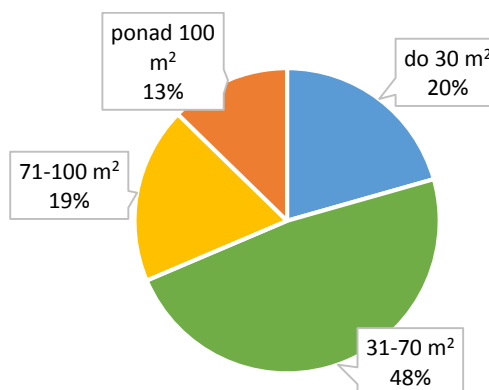
Ryc. 9. Charakter techniczny drugich domów



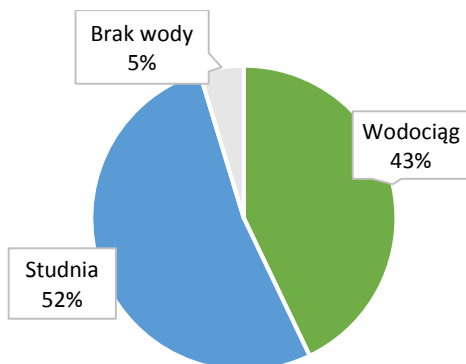
Ryc. 10. Materiał budowlany



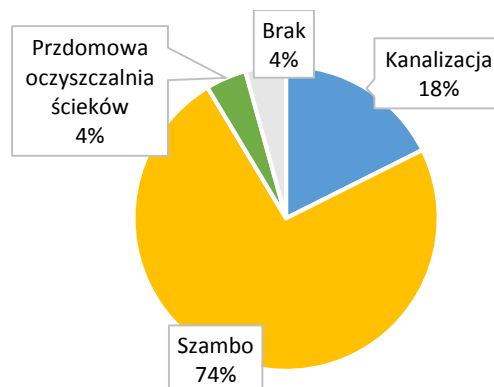
Ryc. 11. Powierzchnia działek



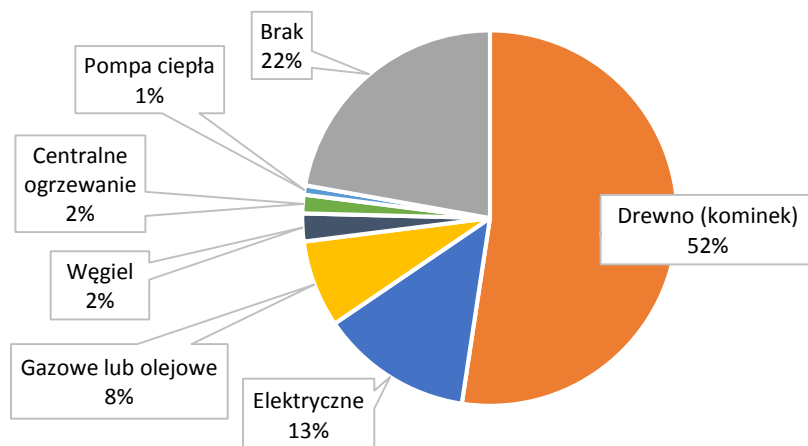
Ryc. 12. Powierzchnia domów



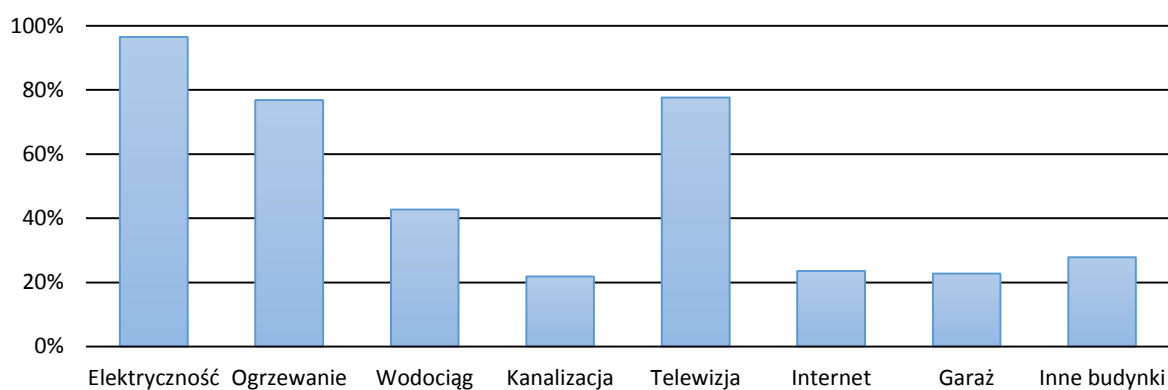
Ryc. 13. Sposób pozyskania wody



Ryc. 14. Sposób zagospodarowania ścieków



Ryc. 15. Sposób ogrzewania domu



Ryc. 16. Wyposażenie domów w infrastrukturę techniczną i obiekty na działce

Poza samymi domami na działkach letniskowych często znajdują się inne budynki, rzadziej są to garaże (29%), częściej budynki gospodarcze, altanki itp. (36%), a w przypadku adaptowanych gospodarstw rolnych – również budynki dawnego gospodarstwa. Większość działek letniskowych jest ogrodzonych (zwykle siatką), i nie posiada wybrukowanych podjazdów (bo nie prowadzą do nich też utwardzone drogi). Jako że znaczna część drugich domów, zwłaszcza tych zlokalizowanych na niezabudowanych wcześniej działkach, znajduje się w lesie lub na jego granicy, wiele działek jest zalesionych. Poza tym na terenie działek dominują trawniki, rzadko ogrody (ze względu na stosunkowo krótkie okresy czasu spędzanego w drugim domu). Coraz więcej jednak domów, głównie tych o wysokim standardzie powstających na dużych działkach, jest otoczonych dużymi trawnikami i wyposażonych w brukowane podjazdy, obszerne garaże i murowane ogrodzenia, co kontrastuje z wiejskim i leśnym otoczeniem.



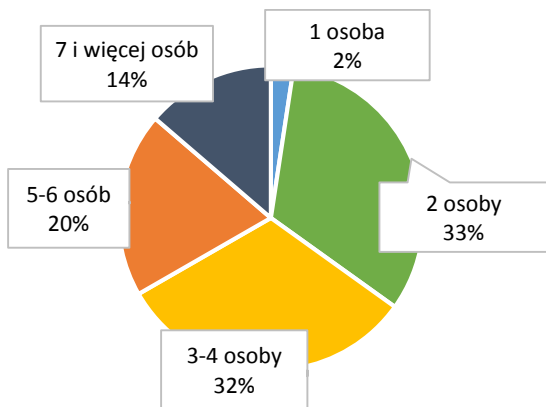
Ryc. 17. Różne formy techniczne drugich domów

5. Charakterystyka właścicieli drugich domów

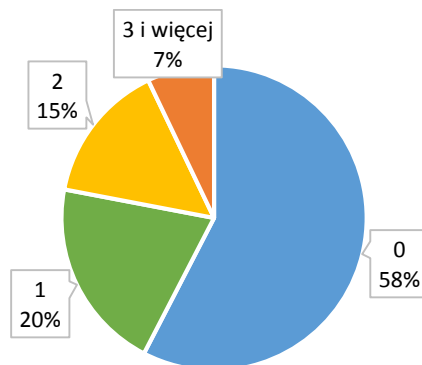
Wśród gospodarstw domowych posiadających drugie domy w Borach Tucholskich dominują małżeństwa w wieku wyższym średnim, zwykle z dziećmi, choć często już pełnoletnimi. Dwie piąte respondentów stanowiły osoby w wieku 51–65 lat. Niewiele było zarówno osób starszych (17% respondentów w wieku powyżej 65 lat), jak i młodych (6% respondentów do 30 lat). Po około jednej trzeciej gospodarstw liczy dwóch, trzech-czterech i więcej niż czterech członków, a udział gospodarstw jednoosobowych jest minimalny (2%). Ponad 40% gospodarstw domowych posiadających drugie domy ma dzieci w wieku do 18 lat, w połowie gospodarstw są emeryci. Co piąte gospodarstw domowe posiadające drugi dom w Borach Tucholskich to gospodarstwo wyłącznie emerytów.

W prawie połowie gospodarstw domowych posiadających drugie domy oboje dorosłych członków gospodarstwa ma wykształcenie wyższe, a tylko w przypadku 23% gospodarstw żadne z nich nie ma wyższego wykształcenia. Według klasyfikacji zawodów MPiPS w strukturze zawodowej właścicieli drugich domów w Borach Tucholskich dominują specjaliści obecni w połowie gospodarstw domowych. Najczęściej są to nauczyciele, lekarze i inżynierowie. Drugą grupę stanowią technicy i średni personel (jedna trzecia gospodarstw), najczęściej pracownicy administracji i urzędnicy. Kolejne grupy (10–12% gospodarstw) to pracownicy biurowi oraz operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń (najczęściej kierowcy i marynarze). Niewielki jest udział pracowników usług osobistych i sprzedawców, robotników przemysłowych i rzemieślników oraz dyrektorów i kierowników (choć udział tych ostatnich – ok. 5% – jest wysoki w stosunku do ich ogólnej liczebności), mały jest udział żołnierzy a praktycznie nie ma wśród właścicieli drugich domów rolników oraz pracowników zatrudnionych przy prostych pracach. 13% respondentów wskazało, że prowadzą własną działalność gospodarczą.

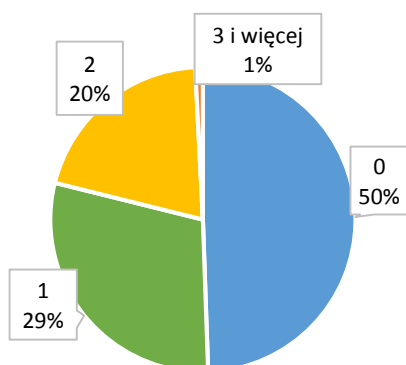
Właściciele drugich domów w Borach Tucholskich należą do średnich wyższych warstw społeczno-ekonomicznych – legitymują się wyższym wykształceniem, należą do specjalistów, pracowników umysłowych, przedsiębiorców i dyrektorów. Z jednej strony względnie wysoka zamożność jest warunkiem umożliwiającym zakup i utrzymanie drugiego domu. Jednak można tę strukturę również tłumaczyć potrzebami określonych form wypoczynku – większość właścicieli drugich domów wykonuje pracę umysłową, biurową, szukają więc relaksu i odmiany od zawodowej pracy w postaci biernego lub aktywnego wypoczynku w drugim domu. Znaczenie może mieć też czas i bezpieczeństwo pracy – stosunkowo duży jest udział nauczycieli i urzędników, a więc tych, którzy nie zajmują w społeczeństwie szczególnie uprzywilejowanej pozycji ekonomicznej, ale względne bezpieczeństwo zatrudnienia i regularność urlopów w ciągu roku ułatwiają im utrzymanie drugiego domu.



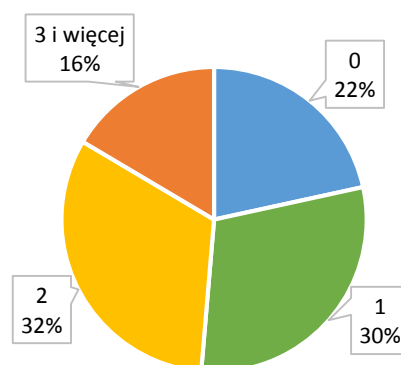
Ryc. 18. Liczba osób w gospodarstwach domowych właścicieli drugich domów



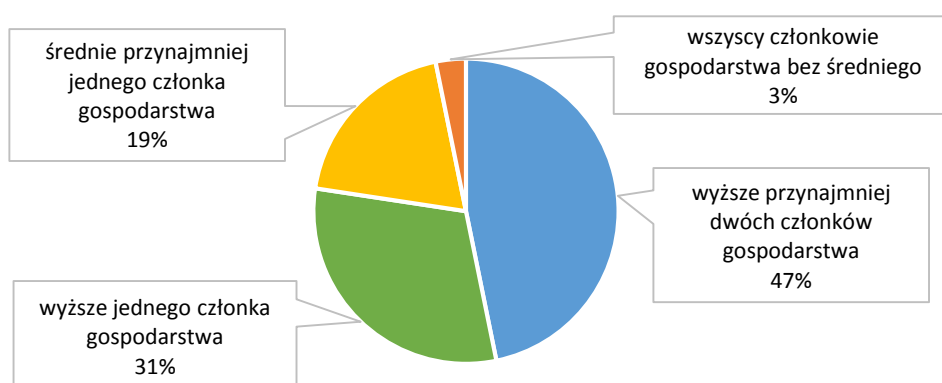
Ryc. 19. Liczba dzieci poniżej 18 lat w gospodarstwach domowych właścicieli drugich domów



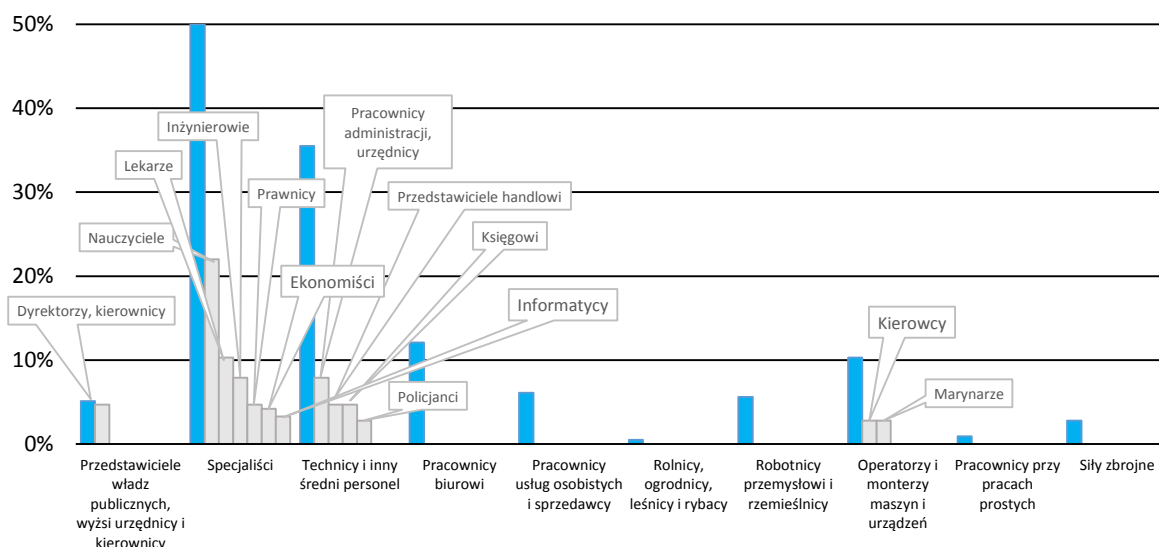
Ryc. 20. Liczba emerytów i rencistów w gospodarstwach domowych właścicieli drugich domów



Ryc. 21. Liczba osób pracujących w gospodarstwach domowych właścicieli drugich domów



Ryc. 22. Wykształcenie członków gospodarstw domowych właścicieli drugich domów

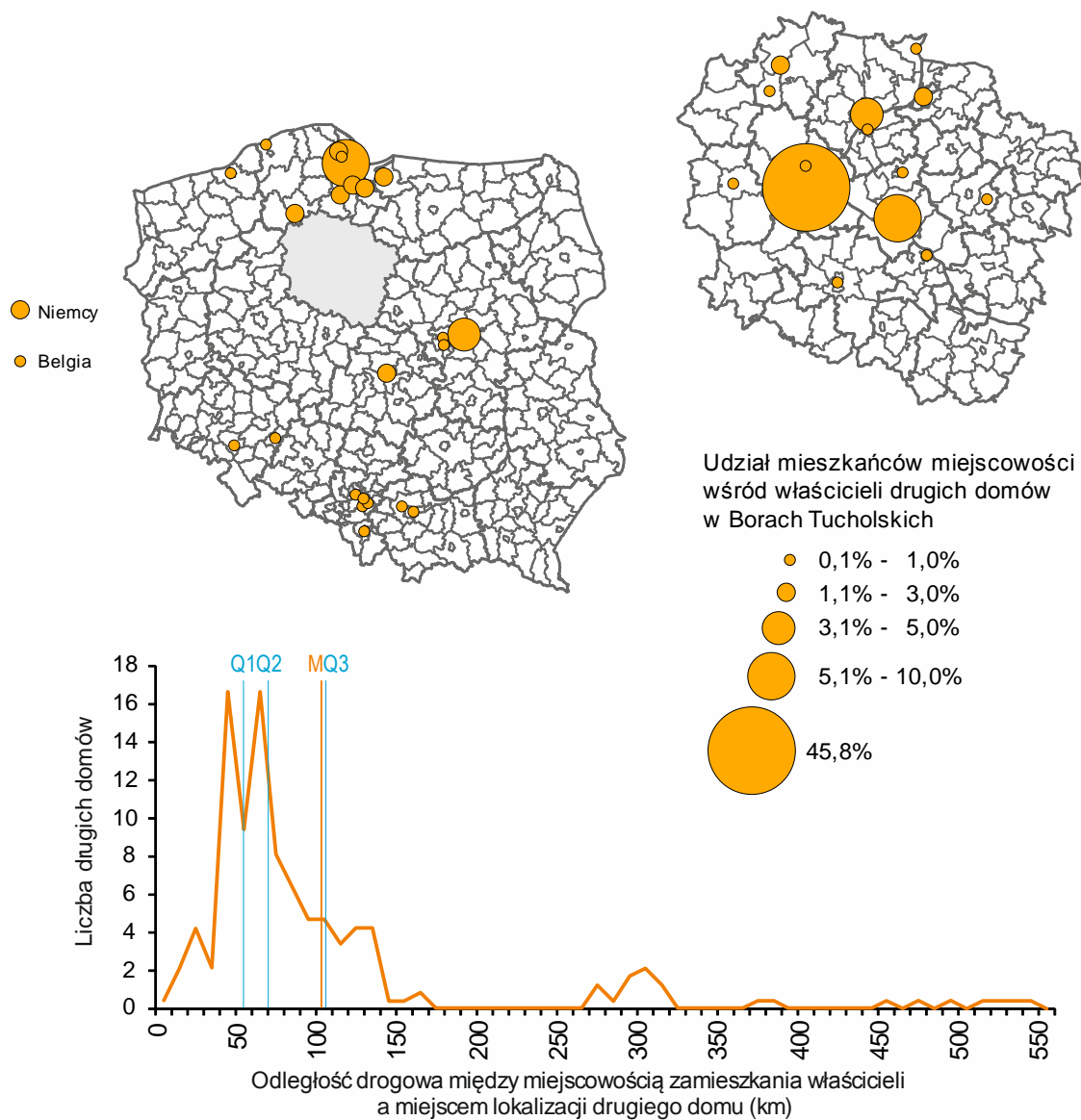


Ryc. 23. Zawody właścicieli drugich domów

Niebieskie słupki oznaczają grupy wielkie klasyfikacji zawodów i specjalności MPiPA, szare słupki oznaczają wybrane uszczegółowione zawody.

Opracowano na podstawie odpowiedzi na pytanie otwarte o wykonywany lub ostatnio wykonywany zawód przez dorosłych członków gospodarstwa domowego. Odsetki nie sumują się do 100%, ponieważ w niektórych przypadkach podawano kilka zawodów.

Wśród właścicieli drugich domów w Borach Tucholskich dominują mieszkańcy najbliższych dużych miast – przede wszystkim Bydgoszczy (46% ogółu właścicieli), dalej Trójmiasta (13%) i Torunia (7%). Poza tym drugie domy w Borach posiadają mieszkańcy Warszawy (4%), mniejszych lokalnych miast: Świecia (5%) i Tucholi (3%) oraz innych miejscowości, głównie w województwach kujawsko-pomorskim i pomorskim. Ogółem dwie trzecie właścicieli stanowią mieszkańcy województwa kujawsko-pomorskiego. Dominacja mieszkańców Bydgoszczy na południu obszaru badawczego i spory udział mieszkańców Trójmiasta w północnej jego części wskazuje, że północ obszaru stanowi strefę graniczną między zasięgami wpływu tych dwóch skupisk miejskich. Poza mieszkańcami Polski 3% właścicieli drugich domów stanowią obcokrajowcy – mieszkańcy Niemiec i Belgii – jednak są to zwykle albo Polacy zamieszkali na stałe za granicą, albo mieszane małżeństwa. Średnia odległość z miejsca zamieszkania właścicieli do drugich domów w Borach Tucholskich wynosi 104 km, dla połowy właścicieli jest ona niższa od 70 km, a najczęściej mieści się w granicach 40–80 km, są to więc odległości przekraczające zasięg codziennych dojazdów do pracy, ale umożliwiające dogodne dojazdy weekendowe.

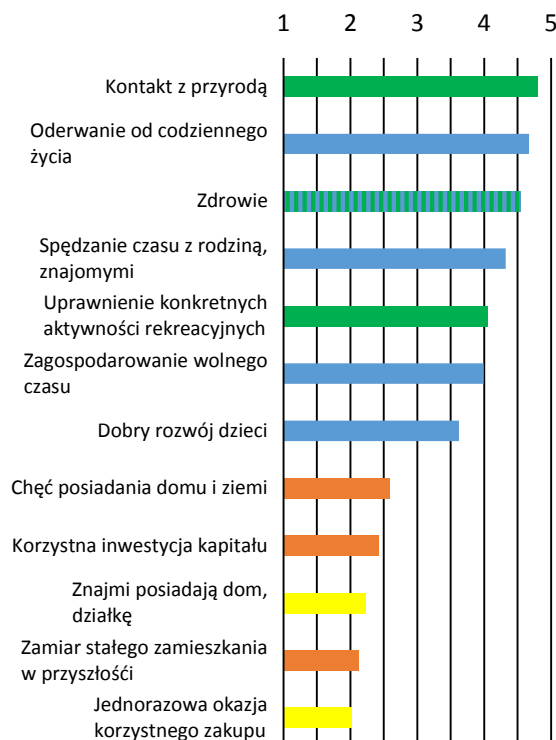


Ryc. 24. Miejscowości zamieszkania właścicieli i odległości między miejscowościami zamieszkania właścicieli a drugimi domami w Borach Tucholskich

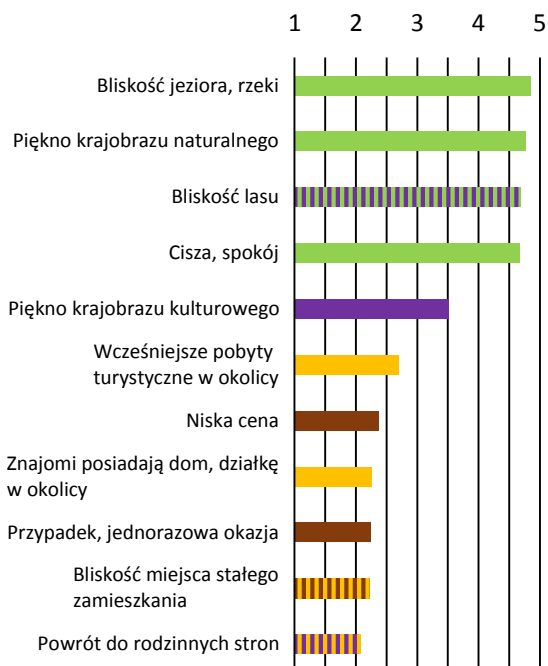
Oznaczenia na wykresie: M – średnia odległość, Q2 – mediana, Q1 i Q3 – pierwszy i trzeci kwartył.

6. Motywy i sposoby wejścia w posiadanie drugich domów

Zdecydowana większość obecnych właścicieli drugich domów w Borach Tucholskich kupowała działki lub domy, więc podejmowała świadomą decyzję o posiadaniu drugiego domu i wyborze jego lokalizacji. W ankiecie zadano pytanie o istotność dwunastu motywów posiadania drugiego domu i jedenastu motywów wyboru jego lokalizacji. Wagę każdego motywu respondenci oceniali w skali od 1 (motyw zupełnie nieważny) do 5 (motyw bardzo ważny).



Ryc. 25. Motywy posiadania drugich domów



Ryc.26. Motywy wyboru lokalizacji drugich domów

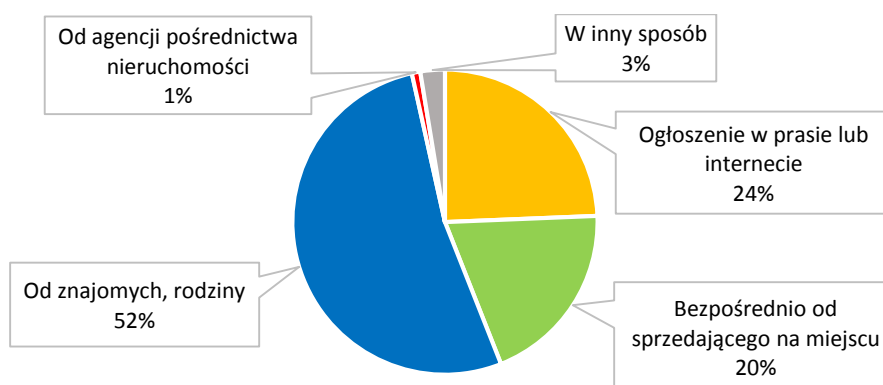
Skale ocen: od 1 – motyw zupełnie nieważny do 5 – motyw bardzo ważny.
Kolory oznaczają grupy wzajemnie powiązanych motywów.

Najważniejszym motywem posiadania drugiego domu okazał się kontakt z przyrodą (średnia waga motywu to 4,81, a zatem ponad połowa respondentów oceniła go jako bardzo ważny), a także oderwanie się od codziennego życia, zdrowie i spędzanie czasu z rodziną (średnie oceny wszystkich tych motywów znacznie przekraczały 4). Najwyżej oceniane były zatem motywy odnoszące się do pobytów w drugim domu, a nieco niżej te odnoszące się do czynnego spędzania w nich i ich otoczeniu czasu – uprawianie konkretnych aktywności rekreacyjnych oraz zagospodarowanie wolnego czasu. Jeszcze mniejsze przeciętne znaczenie miało dobro dzieci, a zdecydowanie niżej były oceniane czynniki praktyczne, takie jak zakup domu w charakterze inwestycji, z zamiarem stałego zamieszkania w przyszłości, czy jednorazowa okazja zakupu domu, a także chęć posiadania domu i ziemi oraz zachęta przez znajomych lub rodzinę już drugi dom posiadającą. Dalsza analiza zróżnicowania ocen

poszczególnych motywów posiadania drugich domów wskazuje, że motywy wysoko oceniane przez wszystkich respondentów można przyporządkować do dwóch wewnątrz powiązanych grup: motywacji wypoczynkowo-rodzinnej (zagospodarowanie wolnego czasu, oderwanie się od codzienności, kontakt z rodziną i dobro dzieci) oraz motywacji odnoszących się do kontaktu z przyrodą i aktywnego wypoczynku. Kolejne dwie grupy motywów, ważnych już tylko dla części właścicieli drugich domów, to grupa motywów pragmatycznych i inwestycyjnych (chęć posiadania nieruchomości, inwestycja kapitału i zamiar stałego zamieszkania w przyszłości), oraz inne czynniki praktyczne (posiadania znajomych z drugim domem, jednorazowa okazja korzystnego zakupu domu lub działki).

Wśród motywów lokalizacji drugich domów jako zdecydowanie najważniejsze były wskazywane czynniki związane z walorami naturalnymi: bliskość wody, lasu, piękno krajobrazu naturalnego oraz cisza i spokój, które tworzą powiązaną grupę czynników, istotnych dla wszystkich respondentów. Mniej istotne były motywy sentymentalne (piękno krajobrazu kulturowego, powrót do rodzinnych stron), czynnik doświadczenia i znajomości okolicy (wcześniejsze pobyty turystyczne, znajomi posiadający dom w okolicy) oraz motywy pragmatyczne (cena, bliskość miejsca zamieszkania, okazja).

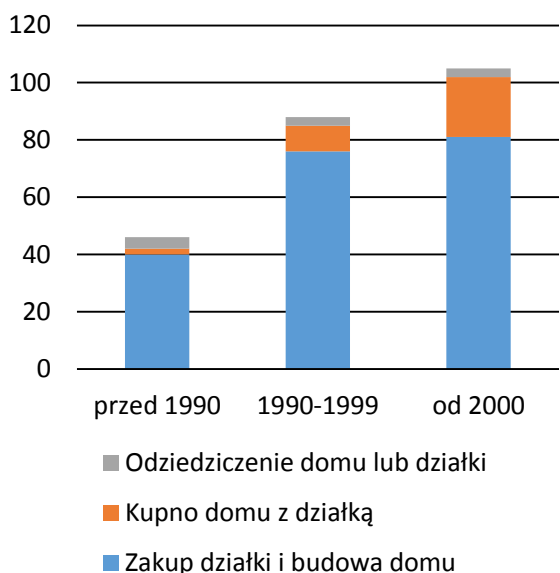
Po podjęciu decyzji o posiadaniu drugiego domu informacje o możliwości zakupu domów lub działek respondenci najczęściej (w ponad połowie przypadków) uzyskiwali od znajomych i rodziny. Co czwarty kupujący skorzystał z ogłoszenia w prasie lub internecie, a co piąty – dowiedział się o możliwości zakupu nieruchomości bezpośrednio od sprzedającego widząc ogłoszenie na miejscu lub samemu poszukując działki na sprzedaż w okolicy. Z czasem rola informacji uzyskiwanych od rodziny i znajomych spada, wzrasta za to rola ogłoszeń, co można tłumaczyć z jednej strony rosnącą dostępnością ogłoszeń, w tym internetowych, zarówno dla ogłoszeniodawców, jak i odbiorców, a z drugiej strony pojawieniem się wtórnego rynku nieruchomości rekreacyjnych, na którym podaż tworzą już nie lokalni mieszkańcy, a niemiejscowi właściciele. Udział agencji pośrednictwa nieruchomości w dostarczaniu informacji o kupowanych drugich domach jest znikomy.



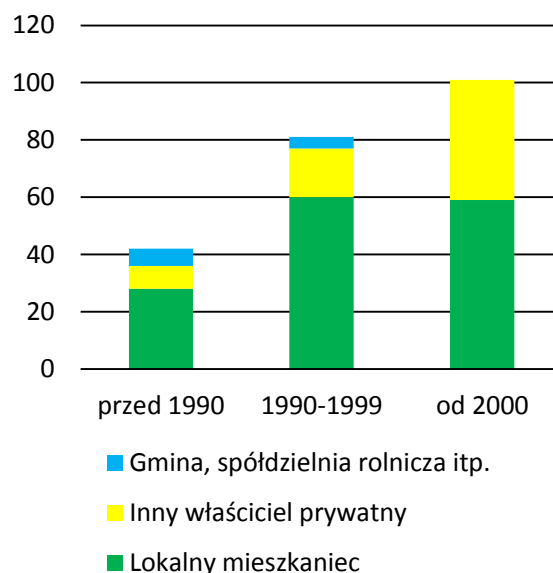
Ryc. 27. Źródła informacji o kupowanych drugich domach

Jak wcześniej wspomniano, zdecydowaną większość drugich domów, z których użytkownikami przeprowadzono ankiety, stanowiły nowo wybudowane domy letniskowe, wciąż użytkowane przez pierwszych właścicieli. Czterech z pięciu właścicieli drugich domów wybudowało je samodzielnie, zdecydowana większość na kupionej działce, a niewielka część na działce odziedziczonej. Co ósmy właściciel kupił dom letniskowy wybudowany przez poprzednich właścicieli, a kilkoro odziedziczyło dom. Niewielka część respondentów nie była właścicielami, ale dzierżawiła działki. Tylko wśród drugich domów powstałych z adaptacji istniejących gospodarstw rolnych nieruchomości odziedziczone nieznacznie przeważają nad zakupionymi.

Większość drugich domów zakupiono i wybudowano stosunkowo niedawno. Cztery na pięć działek i domów zostały zakupione przez obecnych właścicieli od 1990 r., a połowa od 1998 r. Dwie trzecie obecnych właścicieli drugich domów, którzy kupili działki lub działki z domami, nabyło je od indywidualnych właścicieli zamieszkałych na miejscu – głównie rolników, co piąty – od osób indywidualnych nie będących lokalnymi mieszkańcami, a pozostali – m.in. od gmin, spółdzielni i kółek rolniczych, agencji nieruchomości, oraz z innych, pozamiejscowych źródeł. Struktura źródeł zakupu działek i domów na drugie domy zmienia się w czasie – ci, którzy nabyli działki w ostatnich latach, zdecydowanie częściej kupowali je od właścicieli niebędących lokalnymi mieszkańcami (w latach 2000–2013 – 42%, wcześniej – 20%). Jest to efekt pojawienia się wtórnego rynku nieruchomości letniskowych w opóźnieniu względem rynku pierwotnego.



Ryc. 28. Sposoby wejścia w posiadanie domu przez obecnych właścicieli



Ryc. 29. Źródła zakupu domów lub działek

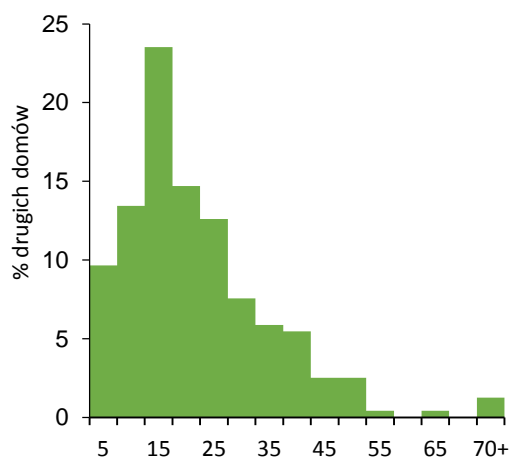
Na osi pionowej wskazano liczbę respondentów.

Lokalni rolnicy, którzy współcześnie tworzą większość podaży działek letniskowych na obszarze badawczym, zwykle sprzedają swoje grunty na cele letniskowe w dwóch sytuacjach. W pierwszej sytuacji następuje sprzedaż tylko części gruntów gospodarstwa, położonych atrakcyjnie pod względem krajobrazowym (najczęściej przy lesie) i dogodnie pod względem komunikacji (z dostępem do drogi, choć może to być tylko droga polna lub leśna), ale nieużytkowanych rolniczo ze względu na bardzo słabą produktywność gruntów (czasem są to grunty zalesione) albo niekorzystną lokalizację względem gospodarstwa. W tym przypadku na obrzeżach gruntów gospodarstwa powstają zwykle izolowane drugie domy albo małe skupienia kilku obiektów. Druga możliwość to likwidacja gospodarstwa przez podział na działki i sprzedaż całego albo prawie całego rozłogu gospodarstwa. Taka decyzja wynika albo z odziedziczenia gospodarstwa przez osoby nie zamieszkałe na miejscu, albo niemożności dalszego prowadzenia gospodarstwa przez starszych właścicieli. Dotyczy to najczęściej gospodarstw zlokalizowanych w izolacji w otoczeniu lasu lub w śródleśnych przysiółkach, z utrudnionym dojazdem i bardzo mało produktywnymi gruntami. W takich przypadkach grunty gospodarstwa przekształcane są w niewielkie osiedla liczące od kilku do kilkunastu domów letniskowych. Często drugim domem staje się również siedlisko dawnego gospodarstwa – sprzedane lub użytkowane przez spadkobierców dawnych gospodarzy.

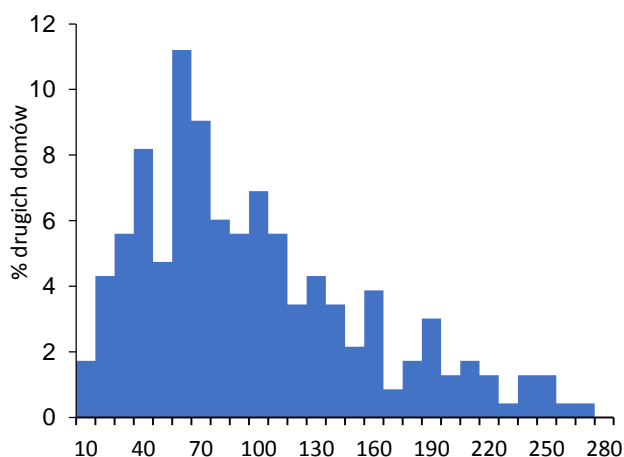
7. Użytkowanie drugich domów

W każdym drugim domu przebywa w sezonie jednocześnie od jednej do nawet dwudziestu osób, jednak najczęściej jest to od 2 do 4 osób (w 76% przypadków, średnia wynosi 3,5 osoby, a mediana – 3 osoby, ogólną liczbę osób odwiedzających drugie domy na obszarze badawczym można więc szacować na ponad 10 tys.). Właściciele tylko sporadycznie wynajmują swoje domy innym turystom (robi to niecały 1% właścicieli), rozpowszechnione jest za to bezpłatne użyczenie domu znajomym lub rodzinie (robi to 18% właścicieli).

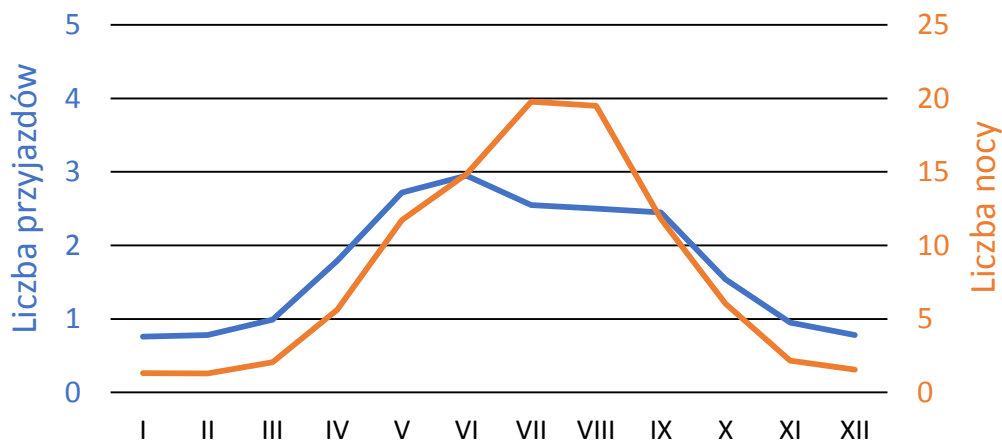
Właściciele drugich domów w Borach Tucholskich odwiedzają je średnio 21 razy w ciągu roku (mediana wynosi 17 wizyt) i spędzają w nich średnio 93 noce (mediana to 80 nocy), czyli przeciętnie jedną czwartą roku (całkowitą roczną liczbę noclegów w drugich domach można szacować na 950 tys.). Częstości wizyt i długości pobytów są jednak zróżnicowane, od kilku do ponad pięćdziesięciu wizyt rocznie i od kilku nocy do dwóch trzecich roku spędzanych na miejscu. Użytkowanie drugich domów cechuje zmienność sezonowa. Najwięcej czasu przeciętnie użytkownicy spędzają w drugich domach w miesiącach od maja do września (średnio po ponad 11 dni w każdym), maksimum przypada na lipiec i sierpień (średnio po 20 nocy). Najmniej używane są domy w miesiącach zimowych, minimum przypada na luty, w którym średnio właściciele spędzają jedną noc w drugim domu. Mniejszą zmienność sezonową niż liczby noclegów wykazują liczby przyjazdów do drugiego domu, co wynika z tego, że w sezonie letnim najczęściej użytkownicy przyjeżdżają na dłuższe okresy czasu, wiosną i jesienią dominują częstsze, ale krótsze wizyty weekendowe, a w sezonie zimowym właściciele najczęściej odwiedzają drugi dom nie spędzając w nim nocy. Najwięcej przyjazdów przypada przeciętnie na miesiące od maja do sierpnia. W ciągu pięciu zimowych miesięcy (od listopada do marca) drugi dom odwiedza przynajmniej raz 59% właścicieli, podczas gdy noc spędza w nich tylko 37%.



Ryc. 30. Liczba przyjazdów do drugiego domu w ciągu roku



Ryc. 31. Liczba nocy spędzonych w drugim domu w ciągu roku



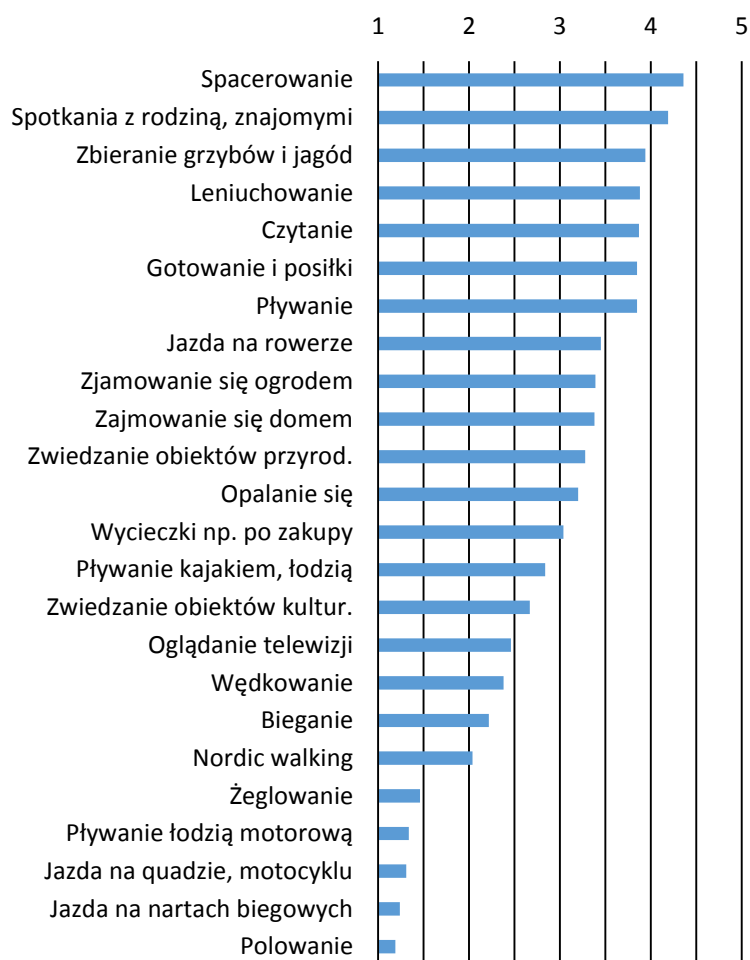
Ryc. 32. Średnia liczba przyjazdów i nocy spędzanych w drugich domach w poszczególnych miesiącach

Podróże do drugich domów odbywają się w zdecydowanej większości przy użyciu prywatnych samochodów osobowych (ponad 97% dojazdów), aż 88% respondentów używa do dojazdów wyłącznie prywatnych samochodów, a tylko niecały 1% nie używa ich wcale. Z pociągów korzysta 9% użytkowników drugich domów, ale dla większości z nich to tylko uzupełniający środek transportu, który ma niski udział w ogólnej strukturze dojazdów (2%). Praktycznie nie mają znaczenia dojazdy autobusami, a rower służy do dojazdów części mieszkańców okolicznych miejscowości (0,5% udziału w ogólnej dojazdów).

Aby sprawdzić w jaki sposób użytkownicy spędzają czas w drugich domach, zapytano respondentów o to, jak ważne są dla nich dwadzieścia cztery wskazane formy spędzania czasu podczas pobytu w drugim domu. Respondentów nie pytano bezpośrednio o częstość czy ilość czasu poświęcanego na wykonywanie poszczególnych czynności, obawiając się trudności w udzieleniu odpowiedzi na tak zadane pytania i w późniejszej ich interpretacji. Zamiast tego zapytano o to, jak ważne są dla respondenta dane czynności podczas pobytu w drugim domu w skali od 1 (w ogóle nieważne) do 5 (bardzo ważne), spodziewając się, że odpowiedzi będą obrazowały zarówno częstotliwość wykonywania czynności, jak i ich osobiste znaczenie dla użytkowników drugiego domu.

Największe znaczenie dla respondentów okazały się mieć mało intensywne zajęcia wykonywane w domu, na działce lub w ich otoczeniu: spacerowanie, spotkanie się ze znajomymi i rodziną, czy po prostu leniuchowanie uzyskały najwyższe średnie oceny i były bardzo ważne dla ok. połowy respondentów. Wysoko oceniane było też przygotowywanie i jedzenie posiłków, czytanie oraz opalanie się. Wśród aktywnych sposobów spędzania czasu poza domem najważniejsze są zbieranie grzybów i jagód, pływanie oraz jazda na rowerze. Równie ważne jak te typowo rekreacyjne aktywności są zajęcia związane z utrzymaniem domu: gotowanie, praca w domu i ogrodzie. Mniejsze znaczenie mają wyjazdy na zwiedzanie, czy na zakupy. Stosunkowo mało ważne są aktywności intensywne, sportowe, wymagające posiadania specjalnego sprzętu i umiejętności, takie jak pływanie łódką lub kajakiem, wędkowanie, bieganie, nordic walking, czy żeglowanie. Małe znaczenie ma oglądanie telewizji

(choć dla co dziewiątego respondenta jest bardzo istotne), aktywności zimowe (narcciarstwo biegowe), a także kosztowne i uciążliwe dla otoczenia czynności takie, jak jeżdżenie na quadach, pływanie łodziami motorowymi czy polowanie (90% respondentów w ogóle ich nie wykonuje).

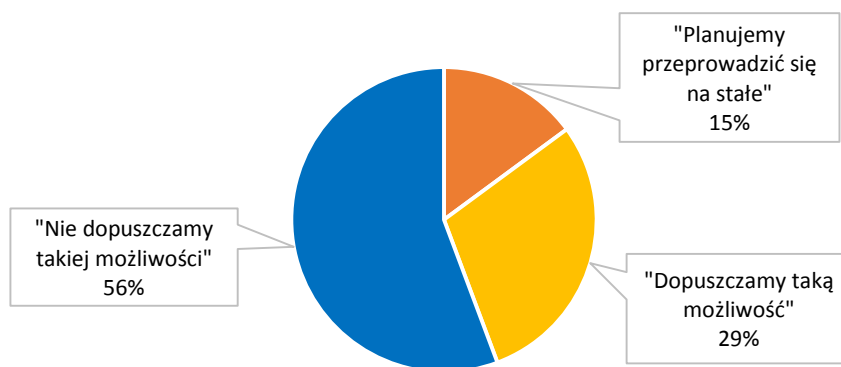


Ryc. 33. Znaczenie sposobów spędzania czasu w drugim domu

Skale ocen: od 1 – motyw zupełnie nieważny do 5 – motyw bardzo ważny.

Wśród sposobów spędzania czasu niewymienionych w pytaniu ankiety respondenci wskazywali najczęściej inne czynności związane z wypoczynkiem w domu lub na działce, jak grillowanie, palenie ogniska, czy majsterkowanie. Tylko pojedyncze odpowiedzi odnosiły się do czynności hobbystycznych, których wykonywanie umożliwiają pobyty w drugim domu, jak jazdy konnej, malarstwa, czy modelarstwa lotniczego. Można więc uznać, że właściciele drugich domów najczęściej wybierają bierny lub mało intensywny wypoczynek, przeważnie w domu, na działce lub w jej bliskim otoczeniu. Drugi dom jest traktowany raczej jako miejsce do spędzania czasu niż baza umożliwiająca korzystanie z walorów otoczenia. Wysoko wartościowane są nie tylko zajęcia typowo rekreacyjne, ale i praca fizyczna przy domu i na działce oraz np. przygotowywanie posiłków, czyli czynności oferujące odmianę od codziennego trybu życia.

Obecne, sezonowe użytkowanie drugiego domu może być, w przypadku dobrze wyposażonych, przygotowanych do całorocznego użytku domów, etapem przejściowym stałej przeprowadzki z miasta na wieś. Wywiady wskazały, że taka intencja jest najczęstsza w przypadku osób w wieku przedemerytalnym, którzy kupując i budując dom planują przeprowadzić się do niego na stałe w przyszłości, po przejściu na emeryturę, kiedy nie będą konieczne codzienne dojazdy do miasta. Wyniki ankiety wskazują, że 15% właścicieli ma konkretny plan przeprowadzki na stałe, a dwa razy więcej respondentów nie planuje, ale dopuszcza taką możliwość w nieokreślonej przyszłości. Domy, które są przeznaczone do późniejszego stałego zamieszkania częściej są zlokalizowane w lepiej dostępnych komunikacyjnie miejscach, głównie pod względem rodzaju dróg dojazdowych – w pobliżu głównych, asfaltowych dróg, które umożliwią dojazd niezależnie od pory roku.



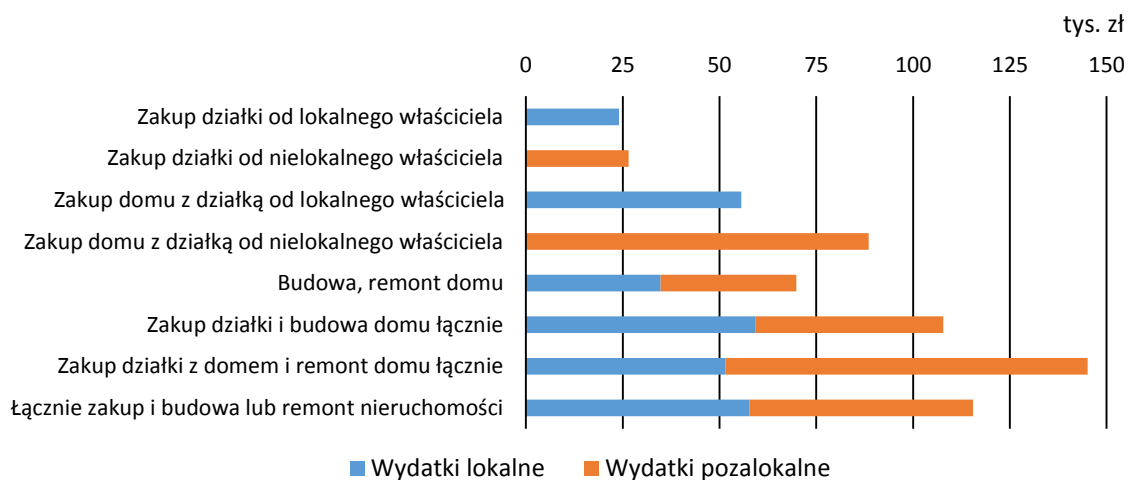
Ryc. 34. Plany stałego zamieszkania w drugim domu

8. Wydatki właścicieli drugich domów

Ekonomiczne znaczenie drugich domów dla gospodarki lokalnej związane jest z dwoma fazami ich użytkowania: wejściem w posiadanie domu (zakup działki lub domu, budowa domu lub dostosowanie istniejącego domu wiejskiego do nowej funkcji), oraz eksploatacją domu i związanymi z nią bieżącymi wydatkami na produkty i usługi, oraz opłaty i podatki.

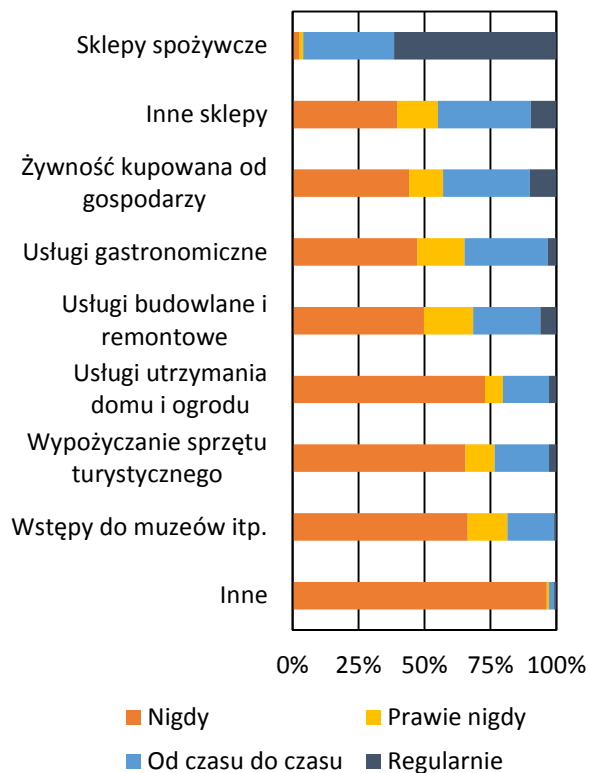
Trudno porównywać wydatki na zakup nieruchomości letniskowych w dłuższym okresie czasu ze względu na znaczne zmiany wartości pieniądza i cen nieruchomości, zwłaszcza na początku lat 90. Ceny działek letniskowych w okresie rodzącego się rynku nieruchomości były początkowo bardzo niskie, ale szybko rosły do połowy lat 90. Kolejny wzrost nastąpił w drugiej połowie pierwszej dekady XXI wieku, kiedy przeciętne ceny płacone za działkę wzrosły z ok. 20 do ok. 50 tys. zł w latach 2008–09. W ostatnich latach wahają się one w zakresie 30–40 tys. zł. W ciągu ostatnich czternastu lat (2000–13) niezabudowana działka kosztowała kupującego średnio 25 tys. zł (a działka z domem – 78 tys. zł). Jednak tylko 55% kupowanych nieruchomości pochodziło od lokalnych właścicieli i zasilalo lokalną gospodarkę. Ponadto, działki kupowane od nielokalnych właścicieli są przeciętnie droższe niż pozostałe, dlatego faktycznie do lokalnych mieszkańców trafia obecnie mniej niż połowa wpływów ze sprzedaży nieruchomości letniskowych.

Drugim źródłem dochodów dla lokalnej gospodarki związanym z pojawianiem się drugich domów jest sprzedaż materiałów budowlanych oraz świadczenie usług budowlanych. Biorąc pod uwagę okres od 2000 do 2013 r. budowa lub remont drugiego domu kosztowały właściciela średnio 70 tys. zł, z czego połowa wydawana była na lokalne usługi i towary kupowane w lokalnych sklepach. Łącznie więc w ciągu ostatnich trzynastu lat powstanie jednego drugiego domu (zakup działki lub domu oraz budowa lub remont domu) wносиło do lokalnej gospodarki średnio 58 tys. zł (ta sama suma trafiała do podmiotów pozalokalnych), z czego część – głównie ze sprzedaży działek – pozostawała do dyspozycji mieszkańców, jako że koszty – utrata potencjalnych korzyści z użytkowania rolniczego – są w tym przypadku małe, ponieważ działki letniskowe powstają najczęściej na gruntach o najniższej przydatności rolnej.

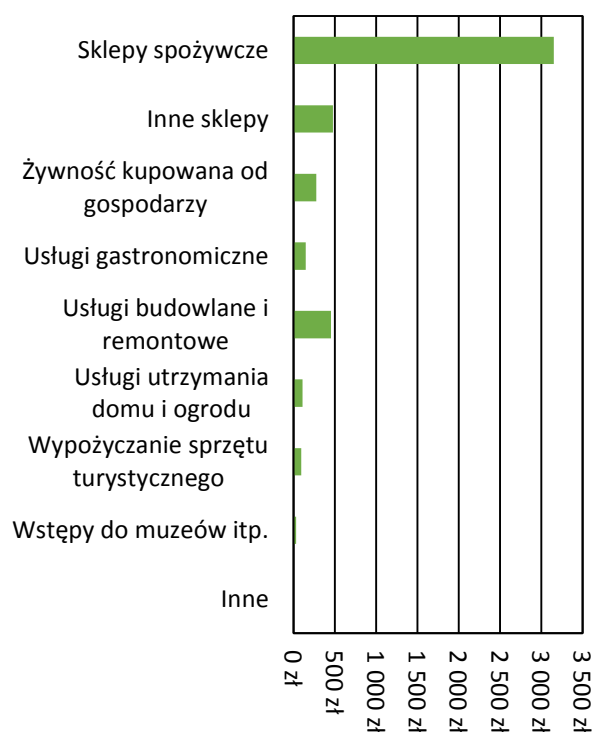


Ryc. 35. Średnie wydatki właścicieli na zakup, budowę lub remont drugich domów

Aby ocenić wpływy dla lokalnej gospodarki z korzystania przez właścicieli drugich domów z lokalnych usług zapytano ich o częstotliwość korzystania i roczne wydatki na następujące kategorie usług: sklepy spożywcze, inne sklepy, zakup żywności bezpośrednio od rolników, usługi gastronomiczne, usługi budowlane i remontowe, usługi utrzymania domu i ogrodu, wypożyczalnie sprzętu turystycznego, wstępy np. do muzeów oraz inne usługi. Zdecydowanie najczęściej właściciele drugich domów korzystają na miejscu ze sklepów spożywczych: 62% respondentów robi to regularnie, a tylko 4% prawie nigdy lub nigdy. Przeciętnie gospodarstwo domowe posiadające drugi dom wydaje w miejscowych sklepach spożywczych 3 150 zł rocznie. Średnie roczne wydatki na wszystkie inne lokalne usługi razem wynoszą 1 586 zł, więc wydatki w sklepach spożywczych stanowią 2/3 ogółu wydatków właścicieli drugich domów na lokalne usługi. Poza sklepami spożywczymi gospodarstwa domowe posiadające drugie domy najczęściej korzystają z innych sklepów (45% regularnie lub od czasu do czasu) i zakupu żywności od rolników (43%), rzadziej – z usług gastronomicznych oraz usług budowlanych i remontowych. Poza sklepami spożywczymi największe wydatki właściciele drugich domów ponoszą na zakupy w innych sklepach (średnio 476 zł) oraz na usługi budowlane i remontowe (średnio 454 zł), a mniej istotnymi kategoriami lokalnych wydatków są: zakup żywności od rolników, usługi gastronomiczne, usługi utrzymania domu i ogrodu, oraz wypożyczanie sprzętu turystycznego. Jedno gospodarstwo posiadające drugi dom zostawia na obszarze badawczym średnio 4 736 zł wydawane na usługi rocznie. Ta suma stanowi przychód lokalnych przedsiębiorstw i osób, i w mniejszym stopniu niż przychody ze sprzedaży nieruchomości pozostaje w ich dyspozycji.



Ryc. 36. Częstotliwość korzystania z lokalnych usług



Ryc. 37. Roczne wydatki na lokalne usługi

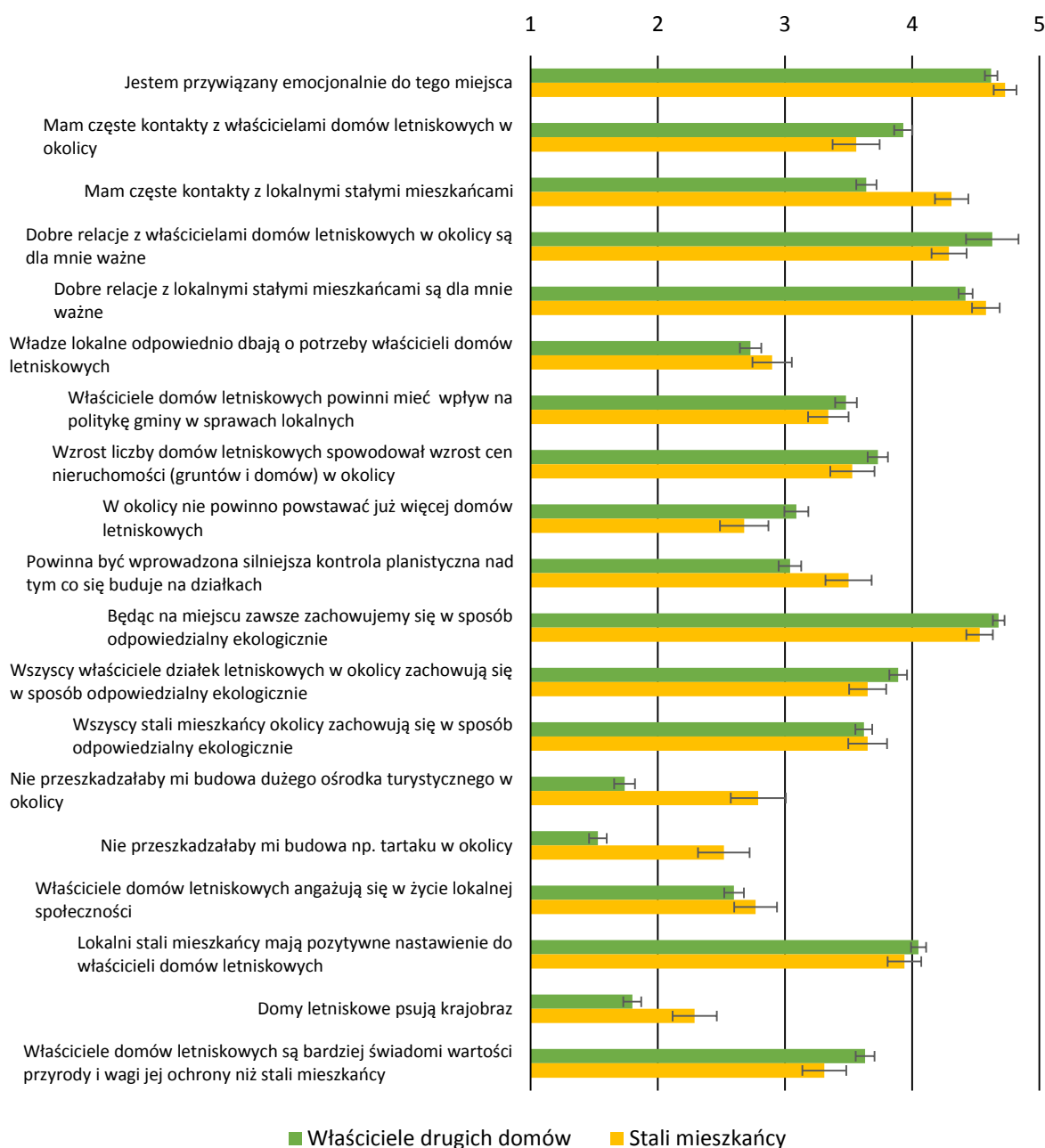
Aby w pełni ocenić wpływ drugich domów na lokalną gospodarkę należałoby uwzględnić też wpływy samorządów gminnych z tytułu podatków od nieruchomości: budynków i gruntów. Gminy mogą obłożyć budynki letniskowe (rekreacyjne) oddzielną stawką podatku od nieruchomości, wyższą niż za budynki mieszkalne. Wpływy z tych podatków mimo stosunkowo niewielkich wartości mogą być istotne dla budżetów gmin, jako że stanowią część dochodów własnych gminy. Na badanym obszarze osiem z dziesięciu gmin ustaliło odrębną stawkę podatku od domów letniskowych, jednak porównanie danych z inwentaryzacji drugich domów z danymi z rejestrów nieruchomości w urzędach gmin wskazało, że w skali regionu mniejsza część drugich domów jest zarejestrowana jako domy letniskowe. Pozostałe są rejestrowane albo jako domy mieszkalne, albo w ogóle nie są rejestrowane jako budynki, a właściciele płacą jedynie podatek od gruntów. Wpływy podatkowe gmin z drugich domów można oszacować na podstawie odpowiedzi na pytania o powierzchnię działek i domów, a także wysokości stawek podatkowych od nieruchomości ustalonych w gminach obszaru badawczego. Biorąc pod uwagę średnią powierzchnię działki wynoszącą 990 m² i średnią powierzchnię domu wynoszącą 62 m² można oszacować, że przeciętnie właściciel drugiego domu płaci gminie podatek od nieruchomości w wysokości ok. 700 zł.

W niniejszej analizie nie brano pod uwagę wydatków związanych z posiadaniem drugiego, które ponoszone są poza miejscem lokalizacji domu i nie trafiają do lokalnej gospodarki lub trafiają do niej w bardzo małym stopniu. Przykładami są tu: wydatki na dojazdy (paliwo, obsługa samochodu), ubezpieczenie nieruchomości, kredyty na zakup nieruchomości, dozór i ochronę, elektryczność. Wśród wydatków ponoszonych lokalnie nie spytano m.in. o opłaty za inne media (woda, wywóz śmieci).

Na podstawie przedstawionej analizy można oszacować całkowite wydatki ponoszone przez właścicieli drugich domów na obszarze badawczym. Budowa i powstanie domu w ciągu ostatnich trzynastu lat przynosiła lokalnej gospodarce średnio 58 tys. zł przychodu. Na usługi bieżące w ciągu roku właściciel wydawał 4,7 tys. złotych, a na podatki od nieruchomości – ok. 700 zł. Z perspektywy użytkowników drugich domów do tych wydatków należy dodać wydatki nie uwzględnione w analizie, m.in. na paliwo, elektryczność, dozór i ochronę, ubezpieczenia, kredyty, media, które jednak w minimalnym stopniu zasilają lokalną gospodarkę. Biorąc pod uwagę przeciętne tempo wzrostu liczby drugich domów na obszarze (ok. 90 rocznie) powstawanie nowych domów daje miejscowej gospodarce 5,3 mln zł rocznie. W ciągu roku przychody lokalnych mieszkańców i przedsiębiorstw związane z korzystaniem przez właścicieli drugich domów z lokalnych usług wynoszą ok. 13,8 mln zł (z czego 9,2 mln przypada tylko na wydatki w sklepach spożywczych), a przychody gmin z podatków od nieruchomości – 2,1 mln zł. Oznacza to, że w ciągu roku powstawanie i eksploatacja drugich domów przynosi lokalnej gospodarce obszaru badawczego łączny szacowany przychód w wysokości 21,2 mln zł.

9. Opinie i postawy właścicieli drugich domów

Aby zbadać jakość relacji między właścicielami drugich domów a lokalnymi stałymi mieszkańcami, oraz różnice między tymi dwoma grupami w postawach i opiniach na temat znaczenia drugich domów oraz rozwoju okolicy, zadano respondentom z obu tych grup szereg pytań – stwierdzeń, z którymi własną zgodę respondenci mieli ocenić na skali Likerta – od oceny 1 oznaczającej zdecydowany brak zgody, do 5 oznaczającej zdecydowaną zgodę z danym stwierdzeniem.



Ryc. 38. Opinie i postawy właścicieli drugich domów i stałych mieszkańców
Skale odpowiedzi: od 1 – „zdecydowanie się nie zgadzam” do 5 – „zdecydowanie się zgadzam”.
Znaczniki przy słupkach oznaczają błąd standardowy średniej odpowiedzi.

Zarówno właściciele drugich domów, jak i stali mieszkańcy wykazują podobny, wysoki poziom przywiązania emocjonalnego do okolicy. Obie grupy dobrze oceniają wzajemne relacje i uznają je za ważne, choć częsty rozdział przestrzenny tych grup skutkuje silniejszymi kontaktami wewnątrz, niż między tymi grupami. Ocena działań lokalnych władz na rzecz właścicieli drugich domów oraz potrzeby lepszego uwzględnienia ich potrzeb jest zróżnicowana (średnia zgoda bliska jest ocenie neutralnej), przy czym, co ciekawe, właściciele drugich domów od lokalnych mieszkańców pod tym względem się nie różnią.

Respondenci z obu grup pozytywnie oceniają własne zachowanie z punktu widzenia ochrony środowiska, i raczej pozytywnie oceniają postawę sąsiadów – zarówno stałych mieszkańców, jak i właścicieli drugich domów. W postawach respondentów wobec dalszego rozwoju drugich domów w okolicy widoczne są różnice opinii między stałymi mieszkańcami a właścicielami drugich domów. Stali mieszkańcy częściej niż właściciele drugich domów uważają, że domy letniskowe negatywnie wpływają na krajobraz i postulują wprowadzenie silniejszej kontroli nad sposobem zabudowy i zagospodarowania działek letniskowych. Rzadziej jednak niż właściciele drugich domów opowiadają się za ograniczeniem dalszej ekspansji drugich domów. Wyraźną różnicę między postawami właścicieli drugich domów i stałych mieszkańców widać w odpowiedziach na pytania dotyczące opinii na temat ewentualnej budowy w okolicy dużego ośrodka turystycznego i zakładu przemysłowego (tartaku). W przeciwieństwie do stałych mieszkańców, wśród których zdania są podzielone, właściciele drugich domów odnoszą się zdecydowanie negatywnie do takich inwestycji. Reprezentują więc oni „strategię muzealną” – są sceptyczni wobec dalszego wzrostu liczby drugich domów oraz innych form intensywnego zagospodarowania, bo obawiają się utraty walorów krajobrazowych które ich przyciągnęły. Z kolei stali mieszkańcy, w przeciwieństwie do tych pierwszych zwykle ekonomicznie zależni od lokalnej gospodarki, częściej popierają inwestycje w okolicy, w tym dalszy wzrost liczby drugich domów, które jednak oceniają krytycznie ze względu na niedostosowanie do lokalnych warunków.

Wnioski z wywiadów przeprowadzonych z użytkownikami drugich domów i stałymi mieszkańcami wskazują, że właściciele drugich domów raczej nie angażują się w lokalne sprawy i są odizolowani z lokalnej społeczności. Przyjeżdżają wypocząć, więc nie szukają silniejszych kontaktów ani z lokalnymi mieszkańcami, ani z innymi letnikami. Samoorganizacja, jeśli istnieje, służy realizacji wspólnych celów właścicieli drugich domów, np. doprowadzenia i utrzymania infrastruktury technicznej i rekreacyjnej (np. plaży, boiska). Kontakty z lokalnymi mieszkańcami są ograniczone do relacji sąsiedzkich, zakupu żywności, czasem uczestnictwa w lokalnych festynach. Większe zaangażowanie w sprawy lokalne właścicieli drugich domów jest ograniczone do jednostek (głównie właścicieli drugich domów, którzy pochodzą z tego terenu) i pojedynczych miejscowości. Osoby posiadające drugi dom od dłuższego czasu są bardziej zaangażowani lokalnie od nowych właścicieli.

10. Podsumowanie

Na obszarze 10 gmin kujawsko-pomorskiej części Borów Tucholskich, zinwentaryzowano 2,9 tys. drugich domów, w tym 2,5 tys. domów celowo wybudowanych na wcześniej niezabudowanych działkach i 0,4 tys. powstałych w miejscu adaptowanych lub wyburzonych wcześniej istniejących domów lub gospodarstw rolnych. Technicznie nowe trwałe domy przeważają nad domami prowizorycznymi i półmobilnymi oraz adaptowanymi domami wiejskimi. Najwięcej drugich domów jest zlokalizowanych w skupiskach liczących od kilkunastu do kilkudziesięciu obiektów, choć znaczna część występuje w rozproszeniu lub mniejszych grupach kilku domów. Lokalizacja drugich domów jest związana z obecnością wód powierzchniowych i lasów. Skupiska drugich domów powstają w izolacji od zastanej zabudowy lub przy niewielkich śródleśnych wsiach. Większość domów jest niewielkich, na średniej wielkości działkach, zbudowanych z drewna i nieprzeznaczonych do dłuższego użytkowania w sezonie zimowym.

Większość obecnych użytkowników drugich domów w Borach Tucholskich stanowi pierwsze pokolenie właścicieli. Większość kupowała nieruchomości od lokalnych rolników. Kupując nieruchomość pod drugi dom właściciele najczęściej kierowali się informacjami uzyskanymi od znajomych i rodziny, choć z czasem coraz większe znaczenie odgrywają ogłoszenia w prasie i internecie. Posiadanie drugiego domu jest zwykle motywowane chęcią wypoczynku, kontaktu z przyrodą, dobrem rodziny i korzyściami dla zdrowia. O wyborze lokalizacji drugiego domu decyduje najbardziej czynnik atrakcyjności przyrodniczej: bliskość lasu, wody, spokój i piękno krajobrazu. Co siódmy właściciel planuje w przyszłości przeprowadzić się do swojego drugiego domu na stałe, a kolejna jedna trzecia dopuszcza taką możliwość. Rozwój drugich domów odbywa się w sposób w dużym stopniu bezplanowy, większość domów jest lokalizowana na mocy decyzji o warunkach zabudowy, a czasem również nielegalnie (głównie dotyczy to domów prowizorycznych i mobilnych).

Wśród właścicieli drugich domów w Borach Tucholskich dominują rodziny z dorosłymi członkami w wyższym wieku średnim, właściciele mają najczęściej wyższe wykształcenie i są zatrudnieni jako specjaliści lub technicy i średni personel. Pochodzą przede wszystkim z Bydgoszczy, a także z innych miast województwa i Polski, średnia odległość dojazdu do drugiego domu to 104 km. Przeciętnie z jednego drugiego domu korzysta 3,5 osoby, niektórzy właściciele udostępniają domy rodzinie i znajomym, ale prawie nigdy nie wynajmują ich odpłatnie. Właściciele odwiedzają drugi dom średnio 21 razy w roku i spędzają w nim 93 noce, najczęściej w lipcu i sierpniu, a najmniej zimą. Użytkownicy spędzają w drugich domach czas przede wszystkim na mało intensywnych aktywnościach w otoczeniu działki lub samym domu.

Wpływ powstawania i użytkowania drugich domów na obszar recepcyjny można rozpatrywać w trzech perspektywach: środowiskowej, ekonomicznej i społecznej.

Większość drugich domów zostało zbudowanych celowo, więc są nowym elementem środowiska i krajobrazu. Powstają na obszarach najbardziej cennych przyrodniczo i krajobrazowo – w pobliżu jezior i granic lasu. Powodują przez to ograniczenie otwartych terenów, fragmentację ekosystemów, a w przypadku niewłaściwej gospodarki wodno-ściekowej zagrożenie zanieczyszczeniem wód gruntowych i powierzchniowych. Ponadto

eksploatacja drugich domów jest związana ze wzrostem ruchu samochodowego, zwłaszcza na leśnych drogach, ponieważ prywatne samochody są prawie wyłącznym środkiem transportu używanym przy dojazdach użytkowników do domów. Same pobyty mieszkańców w domach nie wpływają intensywnie na środowisko, ponieważ właściciele preferują spędzanie czasu w domu i jego okolicy, na mało uciążliwych dla środowiska czynnościach. Wpływ rozwoju i użytkowania drugich domów na środowisko zależy od lokalnych uwarunkowań, dynamiki wzrostu liczby drugich domów, ich charakteru (czy są to adaptowane gospodarstwa rolne, czy celowo wybudowane domy), lokalizacji (w krajobrazie naturalnym i względem istniejących miejscowości), wyposażenia technicznego i sposobów użytkowania.

Na podstawie analizy wydatków właścicieli drugich domów można oszacować całkowite wpływy dla obszaru badawczego z właścicieli drugich domów na obszarze badawczym: budowa i powstanie domu przynosi lokalnej gospodarce średnio 58 tys. zł przychodu, na usługi bieżące w ciągu roku właściciel wydaje 4,7 tys. złotych, a na podatki od nieruchomości – ok. 700 zł. W ciągu roku powstawanie nowych domów daje miejscowej gospodarce 5,3 mln zł, a ich użytkowanie – dalsze 15,9 mln zł. Drugie domy generują popyt na zupełnie inne kategorie usług niż turystyka związana z komercyjną bazą noclegową. Największe wpływy związane są z zakupami w sklepach spożywczych. W przyszłości w miarę wzrostu cen nieruchomości, rozwoju wtórnego rynku nieruchomości letniskowych oraz podwyższania się przeciętnego standardu technicznego drugich domów kwoty wydawane na zakup nieruchomości i budowę drugich domów będą zapewne rosły, ale coraz mniejsza ich część będzie trafiała do lokalnej gospodarki.

Relacje społeczne między właścicielami drugich domów a lokalnymi mieszkańcami są dobre, choć na ogół mało intensywne. Właściciele drugich domów często zauważają brak dbałości lokalnych władz o ich interes oraz brak ich wpływu na lokalną politykę. Do pewnego stopnia są jednak zainteresowani lokalnymi sprawami, bo choć nie są stałymi mieszkańcami, to wykazują tak samo wysoki poziom emocjonalnego przywiązania do miejsca jak stali mieszkańcy. Właściciele drugich domów cechują się zachowawczą postawą względem lokalnego rozwoju – zależy im na ochronie walorów krajobrazowych okolicy. Poza wyjątkami nie angażują się jednak w lokalne życie, nawet w ramach społeczności właścicieli drugich domów.

Rozwój drugich domów przynosi gospodarce, społeczeństwu i środowisku obszarów recepcyjnych szereg pozytywnych i negatywnych skutków, których natężenie zależy od lokalnych uwarunkowań geograficznych, zagęszczenia, lokalizacji i charakteru technicznego drugich domów oraz charakterystyki ich użytkowników. Na obszarach takich jak badany region Borów Tucholskich, o dużym natężeniu zjawiska drugich domów, a jednocześnie rozwiniętej funkcji turystycznej opartej na cennych walorach przyrodniczych, problematyka drugich domów powinna być szczególnie uwzględniana w planowaniu rozwoju i zagospodarowania przestrzennego po to, aby wykorzystywać je dla celów rozwoju lokalnego, jednocześnie chroniąc środowisko, krajobraz i turystyczną działalność gospodarczą przed negatywnymi efektami rozwoju drugich domów. Szczególnym wyzwaniem jest planowanie przestrzenne – główną przyczyną konfliktów środowiskowych związanych z rozwojem drugich domów jest ich bezplanowy rozwój. Władze lokalne często nie są zainteresowane ograniczaniem i kanalizacją

rozwoju drugich domów, nie sprzyja też temu prawo. Większość problemów środowiskowych można by tymczasem złagodzić lub zupełnie ich uniknąć poprzez przemyślaną politykę przestrzenną, gdyby lokalne plany zagospodarowania przestrzennego regulowały miejsca lokalizacji drugich domów, sposób dojazdów do nich, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, dostosowanie pod względem architektury i rozplanowania osiedli do istniejącej zabudowy wiejskiej.

Kluczowe z perspektywy zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich jest też pytanie, czy przychody, które lokalnej gospodarce przynosi budowa i eksploatacja drugich domów są na tyle wysokie, aby promować rozwój drugich domów jako drogę rozwoju lokalnego. W porównaniu z turystyką w komercyjnej bazie noclegowej drugie domy nie tworzą bezpośrednio nowych miejsc pracy, ponadto ich rozwój oparty jest o wyczerpywalny zasób – atrakcyjne miejsca dostępne pod zabudowę. Dlatego należy przedkładać turystykę komercyjną nad tą związaną z drugimi domami, np. przez rezerwowanie najatrakcyjniejszych terenów na lokalizację usług turystycznych, a nie działek letniskowych. Drugie domy mogą jednak pomóc utrzymać popyt na niektóre usługi wsiach i mają lokalny wpływ na sytuację materialną mieszkańców. Dlatego należy dążyć do jak najpełniejszego zaspokajania tworzonego przez ich użytkowników popytu na usługi na miejscu, a także promować adaptację na drugie domy opuszczonych gospodarstw rolnych i domów w peryferyjnie zlokalizowanych miejscowościach.