

# UWARUNKOWANIA ROZMIESZCZENIA DRUGICH DOMÓW W WYBRANYCH KRAJACH EUROPY

**Czesław Adamiak**

Instytut Geografii, Uniwersytet Mikołaja Kopernika, ul. Gagarina 9, 87-100 Toruń  
e-mail: czeslaw@doktorant.umk.pl

Streszczenie: Celem badania było sprawdzenie, czy istnieją różnice w stopniu i czynnikach koncentracji drugich domów w różnych krajach Europy. Zanalizowano rozmieszczenie drugich domów w ośmiu krajach: Francji, Anglii, Hiszpanii, Holandii, Czechach, na Węgrzech, w Austrii i Finlandii. Dla każdego kraju porównano rozmieszczenie drugich domów z występowaniem czterech czynników: bliskością dużych miast, obecnością walorów przyrodniczych, starością demograficzną regionu oraz aktywnością budowlaną. Stwierdzono, że tendencje dominujące w rozmieszczeniu drugich domów w Europie to lokalizacja w strefach wokół dużych miast oraz regionach atrakcyjnych krajobrazowo, zwłaszcza nadmorskich.

Słowa kluczowe: drugie domy, wskaźnik lokalizacji, analiza wariancji, Europa.

## WSTĘP

Zjawisko drugich domów jest przedmiotem badań geografii turystyki, studiów obszarów wiejskich i studiów mieszkaniowych, zwykle w małych skalach przestrzennych. Międzynarodowe porównania, zwłaszcza ilościowe, są rzadkie z powodu braku zgodności w definiowaniu drugich domów oraz niedostępności porównywalnych danych statystycznych (Stachowski 1974, Coppock 1977, Kowalczyk 1994, Paris 2010). Wyniki dotychczasowych badań w skalach krajowych pozwalają wskazać cztery główne czynniki determinujące rozmieszczenie przestrzenne drugich domów:

1. Odległość od dużych miast: drugie domy użytkowane jako miejsca weekendowego wypoczynku są zwykle zlokalizowane wewnątrz strefy wypoczynku świątecznego stanowiącej część otoczenia miasta (Stachowski 1982, Kowalczyk 1993, Hall 2005). Zasięg tej strefy różni się w zależności od czynników lokalnych. Koncentrację wokół dużych miast uważa się za główną tendencję lokalizacji drugich domów w krajach Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w Polsce (Kowalczyk 1986, Kowalczyk 1994).
2. Obecność walorów przyrodniczych: poza strefą wypoczynku weekendowego lokalizacja drugich domów nie jest już ściśle związana z miejscem stałego zamieszkania użytkowników, w związku z tym drugie domy koncentrują się na obszarach atrakcyjnych krajobrazowo, zwłaszcza nadmorskich, górskich i pojeziernych (Hall i Müller 2004).
3. Depopulacyjny charakter regionu i związana z tym starość demograficzna: ze względu na rolę dziedziczenia w uzyskiwaniu drugich domów oraz obecność pustych mieszkań drugie domy są powszechniejsze na obszarach wiejskich charakteryzujących się obecnie lub w bliskiej przeszłości intensywną emigracją do miast (Clout 1977, Kaltenborn 1997, Gallent i in. 2005).

4. Aktywność budowlana: wpływ tego czynnika jest szczególnie zauważalny na obszarach, gdzie występują drugie domy użytkowane przez obcokrajowców (Hall i Müller 2004, Paris 2010).

## DANE I METODA

Zanalizowano rozmieszczenie drugich domów w ośmiu krajach: Francji, Anglii, Hiszpanii, Holandii, Czechach, na Węgrzech, w Austrii i Finlandii. Dane pochodzą z krajowych urzędów statystycznych (ze spisów powszechnych i innych źródeł z roku 2001 lub lat późniejszych) i są zagregowane do jednostek przestrzennych Eurostat LAU 1 (dawne NUTS 4) lub analogicznego rozmiaru. Jednostki miejskie zdefiniowane jako te o gęstości zaludnienia przekraczającej 500 osób na km<sup>2</sup> wyłączone z analizy. Dane dla każdego kraju analizowano osobno ze względu na różnice w sposobie definiowania drugich domów i wydzielenia jednostek przestrzennych.

Dla każdego kraju obliczono współczynnik Giniego, aby określić poziom koncentracji lub rozproszenia drugich domów w odniesieniu do powierzchni. Następnie określono siłę i istotność statystyczną związku każdego z czynników z rozmieszczeniem drugich domów przy użyciu wskaźnika lokalizacji i analizy wariancji. Obecność poszczególnych czynników w danej jednostce reprezentowały jedna lub dwie dychotomiczne zmienne:

1. Odległość od dużych miast: położenie centroida jednostki w promieniu 25 km oraz 50 km od granic miast powyżej 500 tys. mieszkańców.
2. Walory przyrodnicze: obecność brzegu morskiego; obecność obszaru górskiego.
3. Starość demograficzna regionu: silna nadreprezentacja ludności w wieku poprodukcyjnym.
4. Aktywność budowlana: silna nadreprezentacja mieszkań zbudowanych w ostatnich dziesięciu latach.

W przypadku dwóch ostatnich zmiennych za silną nadreprezentację uznano wartość wskaźnika przekraczającą wartość dla całego kraju przynajmniej o jedno odchylenie standardowe.

Siłę wpływu każdego czynnika na rozmieszczenie drugich domów zmierzono obliczając wartość wskaźnika lokalizacji (LQ) dla regionów, w których występuje dany czynnik, względem całego kraju. LQ przyjmuje wartości od zera do nieskończoności, przy czym wartości większe od 1 oznaczają większe zagęszczenie drugich domów w jednostkach, w których obecny jest dany czynnik, niż w całym kraju. Istotność statystyczną wpływu każdego czynnika na rozmieszczenie drugich domów sprawdzono przy użyciu statystyki F różnicy wariancji gęstości rozmieszczenia drugich domów wewnątrz i pomiędzy grupami regionów, w których obecny i nieobecny jest dany czynnik. Przy analizie danych i prezentacji wyników zastosowano oprogramowanie SPSS i ArcGIS.

## WYNIKI

Istnieją znaczne różnice w skali zjawiska drugich domów między krajami (tab. 1). Hiszpania zawdzięcza pierwszą pozycję w liczbie drugich domów w dużej mierze zagranicznym turystom (Casado Díaz 2004). Najwyższe wskaźniki *per capita* w Finlandii i najniższe w Anglii i Holandii potwierdzają, że model wypoczynku związanego z drugimi domami jest najbardziej typowy dla krajów skandynawskich, a słabo reprezentowany w Wielkiej Brytanii i Holandii (Gallent i in. 2005).

**Tabela 1. Liczba jednostek przestrzennych i drugich domów w poszczególnych krajach w analizie**

| Kraj      | Liczba jednostek przestrzennych | Liczba jednostek przestrzennych w analizie | Liczba drugich domów  | Liczba drugich domów na 1000 mieszkańców | Liczba drugich domów na km <sup>2</sup> |
|-----------|---------------------------------|--|-----------------------|--|---|
| Francja   | 330                             | 303  | 2 802 150             | 45,35                                    | 5,11                                    |
| Anglia    | 294                             | 125  | 238 207 <sup>1)</sup> | 4,66 <sup>1)</sup>                       | 1,83 <sup>1)</sup>                      |
| Hiszpania | 324                             | 315  | 3 359 317             | 82,52                                    | 6,64                                    |
| Holandia  | 40                              | 25   | 104 235               | 7,00                                     | 2,96                                    |
| Czechy    | 77                              | 72   | 411 985               | 40,27                                    | 5,22                                    |
| Węgry     | 150                             | 147  | 260 718               | 25,56                                    | 2,80                                    |
| Austria   | 99                              | 91   | 221 601               | 27,48                                    | 2,64                                    |
| Finlandia | 70                              | 70   | 485 118               | 90,65                                    | 1,44                                    |

<sup>1)</sup> szacunek (brak danych dla wszystkich jednostek przestrzennych)

Zróznicowanie wartości współczynnika koncentracji Giniego wskazuje na znaczne różnice w stopniu koncentracji przestrzennej drugich domów nawet między krajami o podobnych uwarunkowaniach geograficznych i historycznych, jak Czechy i Węgry (tab. 2). Pierwszy z wymienionych krajów cechuje się największym rozproszeniem drugich domów, z kolei dla Węgier charakterystyczna jest najsilniejsza wśród opisywanych krajów przestrzenna koncentracja drugich domów.

Wpływ zakładanych czynników na rozmieszczenie drugich domów jest najbardziej widoczny w krajach, gdzie są one silnie skoncentrowane przestrzennie. Najczęstszy istotny pozytywny wpływ na gęstość rozmieszczenia drugich domów ma lokalizacja wewnątrz 25-kilometrowej strefy wokółmiejskiej i na wybrzeżach. Wpływ sąsiedztwa dużego miasta jest statystycznie nieistotny tylko w Anglii, Holandii i Francji, a wpływ wybrzeża – jedynie w przypadku Holandii (nie licząc krajów bez dostępu do morza). W części krajów istnieją też silne pozytywne relacje między koncentracją

drugich domów a aktywnością budowlaną (Francja, Hiszpania, Węgry). Pozytywna zależność między gęstością rozmieszczenia drugich domów a obecnością gór, starością demograficzną obszaru oraz położeniem w strefie 25-50 km od dużych miast jest istotna statystycznie jedynie w przypadku niektórych krajów.

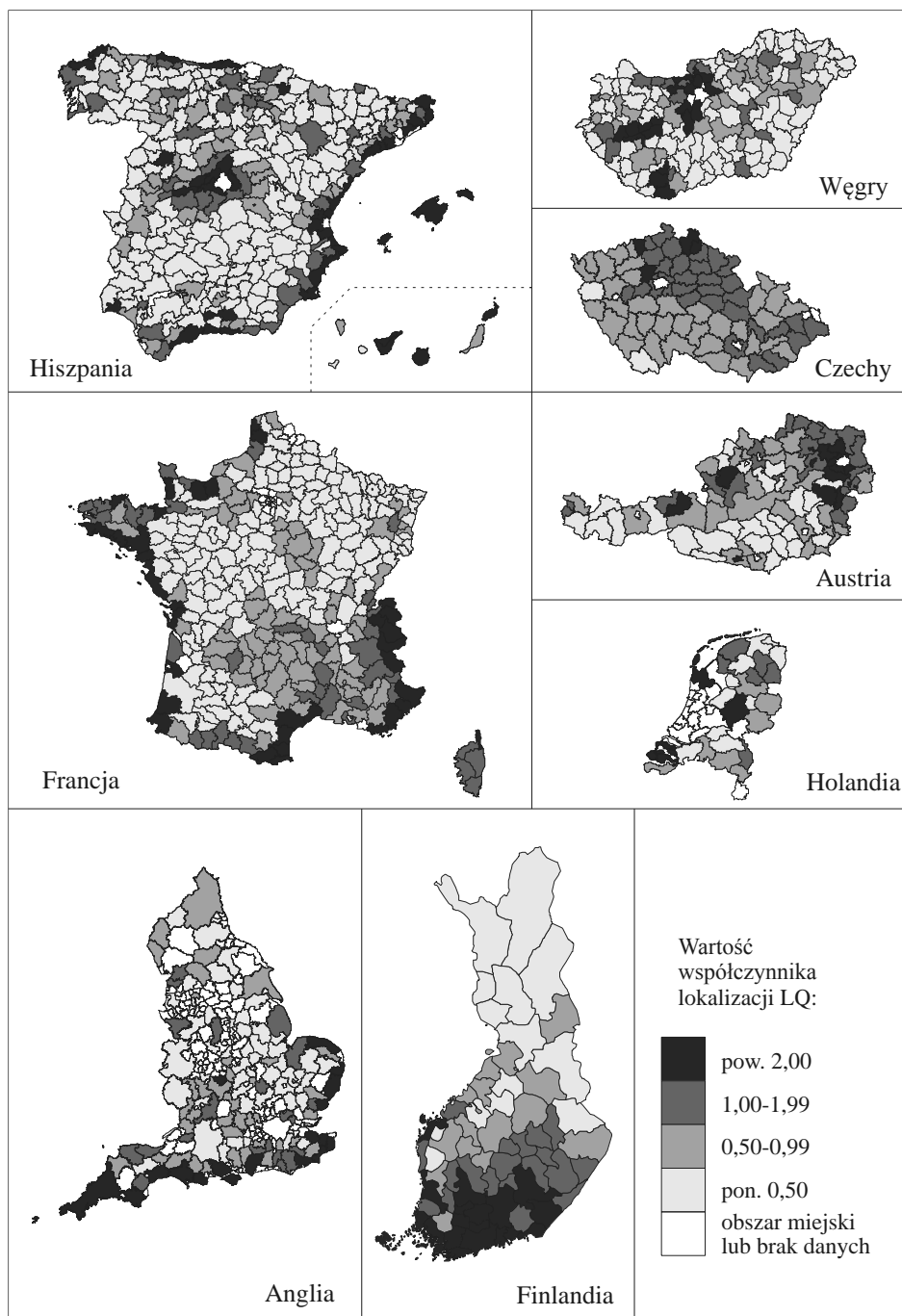
**Tabela 2. Koncentracja i czynniki rozmieszczenia drugich domów w poszczególnych krajach w analizie**

| Kraj      | Wskaźnik Giniego | Bliższe obszary wokół-miejskie (do 25 km) | Dalsze obszary wokół-miejskie (25-50 km) | Obszary nadmorskie  | Obszary górskie | Obszary starości demograficznej | Obszary aktywności budowlanej |
|-----------|------------------|---|--|---------------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Francja   | 0,569            | ++  | +  | ++ *                | + *             | + *                             | ++ *                          |
| Anglia    | 0,487            | -   | -  | + *                 | +               | ++ *                            | +                             |
| Hiszpania | 0,607            | ++ *                                      | +  | +++ *               | +               | -                               | +++ *                         |
| Holandia  | 0,398            | -   | +  | +                   |                 | +                               | +                             |
| Czechy    | 0,210            | + *                                       | -  |                     | -               | +                               | -                             |
| Węgry     | 0,690            | +++ *                                     | ++                                       | +++ * <sup>1)</sup> | +++ *           | +                               | +++ *                         |
| Austria   | 0,435            | ++ *                                      | +  |                     | -               | + *                             | +                             |
| Finlandia | 0,507            | ++ *                                      | +++ *                                    | + *                 |                 | +                               | ++                            |

Objaśnienia:

- + pozytywna zależność:  $1 < LQ < 2$ ,
- ++ silnie pozytywna zależność:  $2 < LQ < 3$ ,
- +++ bardzo silnie pozytywna zależność:  $3 < LQ$ ,
- negatywna zależność:  $LQ < 1$ ,
- \* istotna różnica wariancji na poziomie istotności  $\alpha = 0,05$ ,
- <sup>1)</sup> brzegi jezior Balaton, Tisza i Fertő.

Wspólną i najbardziej charakterystyczną tendencją w rozmieszczeniu drugich domów w dwóch objętych analizą krajach śródziemnomorskich – Hiszpanii i Francji – jest silna ich koncentracja w regionach nadmorskich, położonych zarówno nad Morzem Śródziemnym, jak i nad Atlantykiem (ryc. 1). Regiony te zwykle charakteryzują się też intensywnym ruchem budowlanym. W przypadku Hiszpanii zaznacza się również istotna statystycznie, silna koncentracja drugich domów w bliskim otoczeniu największych miast, wyraźnie widoczna na przykładzie Madrytu. Inaczej jest we Francji, gdzie bliskość dużych miast nie ma istotnego wpływu na gęstość rozmieszczenia drugich domów, co widać po braku ich koncentracji w otoczeniu Paryża. Zaznacza się tu za to istotny wpływ położenia na obszarach górskich, a także obszarach starych demograficznie, które w dużej mierze pokrywają się ze sobą. Duże jest zagęszczenie drugich domów w Alpach, mniejsze w Pirenejach, Masywie Centralnym i Wogezach.



Ryc. 1. Rozmieszczenie drugich domów w poszczególnych krajach w analizie

W uwzględnionych w analizie krajach Europy Środkowej – Czechach, Austrii i na Węgrzech – powszechna jest zależność gęstości rozmieszczenia drugich domów od położenia w pobliżu dużych miast, zwłaszcza stolic tych państw. Rola innych czynników różni się w zależności od stopnia koncentracji przestrzennej drugich domów: w Austrii widoczny jest również wpływ starości demograficznej obszaru, a w przypadku Węgier, kraju o najsilniejszej przestrzennej koncentracji drugich domów spośród krajów objętych analizą, zaznacza się też koncentracja drugich domów w regionach położonych nad zbiornikami wodnymi (jeziorami: Balaton, Tisza i Fertő), na obszarach górskich (Karpaty i góry Mecsek) oraz cechujących się aktywnością budowlaną.

W przypadku jedyne go kraju skandynawskiego w badaniu, Finlandii, istotny i silny wpływ na rozmieszczenie drugich domów ma lokalizacja w pobliżu dużego miasta (Helsinki), również w dalszej strefie wokółmiejskiej (25-50 km). Słabszy, choć również istotny statystycznie, jest wpływ położenia nadmorskiego. Odmienne niż w pozostałych krajach tendencje zauważono w Anglii i Holandii. W przypadku tych dwóch krajów wartości współczynników lokalizacji drugich domów dla regionów położonych w sąsiedztwie dużych miast są mniejsze od jedności. Świadczy to o tym, że w tych gęsto zaludnionych i wysoce zurbanizowanych krajach drugie domy lokalizowane są głównie w regionach peryferyjnych. W Anglii istotnymi czynnikami koncentracji drugich domów jest starość demograficzna obszaru oraz nadmorskie położenie, zwłaszcza na wybrzeżu południowym i południowo-wschodnim. W przypadku Holandii nie zauważono żadnych istotnych statystycznie związków zakładanych czynników z gęstością rozmieszczenia drugich domów, co może wynikać z niewielkiej liczby wydzielonych w tym kraju jednostek przestrzennych.

## WNIOSKI

Wyniki badania potwierdzają, że głównymi tendencjami w rozmieszczeniu drugich domów w większości krajów Europy są: lokalizacja w strefach wokół dużych miast oraz na obszarach nadmorskich. Trzecim najistotniejszym czynnikiem jest zwykle aktywność budowlana. Istnieją przy tym znaczne różnice w stopniu koncentracji drugich domów oraz czynnikach determinujących ich rozmieszczenie w poszczególnych krajach. Zagęszczenie wokół dużych miast jest najbardziej typowe dla krajów Europy Środkowej i Finlandii, a w przypadku Anglii i Holandii w ogóle nie występuje. Silny wpływ położenia nadmorskiego oraz aktywności budowlanej jest typowy dla krajów śródziemnomorskich (Hiszpania i Francja), a zagęszczenie na obszarach starych demograficznie – dla krajów najzamożniejszych (Francja, Anglia, Austria).

## LITERATURA

- Casado Díaz M.A., 2004, Second Homes in Spain, w: C.M. Hall, D.K. Müller (red.), *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Channel View, Clevedon, s. 215-232.
- Clout H.D., 1977, Résidences Secondaires in France, w: J.T. Coppock (red.), *Second Homes: Curse or Blessing*, Pergamon Press, Oxford, s. 47-62.
- Coppock J.T., 1977, Second homes in Perspective, w: J.T. Coppock (red.), *Second Homes: Curse or Blessing*, Pergamon, Oxford, s. 1-15.
- Gallent N., Mace A., Tewdwr-Jones M., 2005, Second Homes: European Perspectives and UK Policies, Ashgate, Aldershot.
- Hall C.M., 2005, Space-Time Accessibility and the TALC: The Role of Geographies of Spatial Interaction and Mobility in Contributing to an Improved Understanding of Tourism, w: R.W. Butler (red.), *The Tourism Area Life Cycle Vol. 2: Conceptual and Theoretical Issues*, Channel View, Clevedon, s. 83-100.
- Hall C.M., Müller D.K., 2004, Introduction: Second Homes, Curse or Blessing? Revisited, w: C.M. Hall, D.K. Müller (red.), *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Channel View, Clevedon, s. 3-14.
- Kaltenborn B.P., 1997, Recreation homes in natural settings: factors affecting place attachment, *Norwegian Journal of Geography*, 51, 4, s. 187-198.
- Kowalczyk A., 1986, Geograficzne uwarunkowania rozmieszczenia budownictwa letniskowego w Polsce, w: D. Szafrńska, M. Tarajkowska, J. Wieczorkowska (red.), *II Zjazd Geografów Polskich, Łódź, 11-13 września 1986 r. Obrady w sekcjach. Streszczenia referatów*, KNG PAN, Łódź, s. 201-203.
- Kowalczyk A., 1993, Modele lokalizacji wypoczynku podmiejskiego i próba ich zastosowania dla Warszawy, w: D. Jędrzejczyk, W. Kusiński (red.), *Studia z historii i metodologii geografii ekonomicznej*, WGiSR UW, Warszawa, s. 87-107.
- Kowalczyk A., 1994, Geograficzno-społeczne problemy zjawiska „drugich domów”, WGiSR UW, Warszawa.
- Paris C., 2010, Affluence, Mobility and Second Homes Ownership, Routledge, London.
- Stachowski J., 1974, Drugie domy, *Miasto*, 24, 12, s. 37-39.
- Stachowski J., 1982, Modele lokalizacji turystyki, *Acta Universitatis Nicolai Copernici. Nauki Matematyczno-Przyrodnicze. Geografia*, 17, 54, s. 117-133.