

# Dariusz Sokołowski, Czesław Adamiak

---

## Popytowe uwarunkowania indywidualnego osadnictwa turystycznego w Polsce

---

Ekonomiczne Problemy Usług nr 83, 27-43

---

2012

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

CZESŁAW ADAMIAK

DARIUSZ SOKOŁOWSKI

Uniwersytet Mikołaja Kopernika w Toruniu

## POPYTOWE UWARUNKOWANIA INDYWIDUALNEGO OSADNICTWA TURYSTYCZNEGO W POLSCE

### Wprowadzenie

Obiekty indywidualnego osadnictwa turystycznego, czyli prywatne domy użytkowane turystycznie i zlokalizowane zwykle na obszarach wiejskich, są w Polsce powszechnie nazywane domami letniskowymi. Za granicą, a także w polskiej literaturze naukowej, częściej nazywa się je drugimi domami<sup>1</sup>. Drugie domy stosunkowo rzadko stanowią przedmiot zainteresowania badaczy turystyki, mimo że – według prezentowanych w niniejszej pracy danych – posiada je ponad milion gospodarstw domowych w Polsce, co również oznacza, że wiąże się z nimi znaczna część krajowego ruchu turystycznego. Studia nad domami letniskowymi są w Polsce prowadzone przede wszystkim w małej skali przestrzennej na podstawie badań terenowych. Analizy makroskalowe są utrudnione ze względu na brak wiarygodnych i pełnych danych statystycznych. Niniejsza praca jest próbą wypełnienia tej luki w oparciu o dane z sondażu CBOS przeprowadzonego na dużej ogólnopolskiej grupie badawczej. Celem pracy jest identyfikacja znaczenia czterech czynników kształtujących popyt na domy let-

---

<sup>1</sup> J. Stachowski, *Indywidualne budownictwo rekreacyjne nad Jeziorem Charzykowskim*, „Acta Universitatis Nicolai Copernici. Nauki Matematyczno-Przyrodnicze. Geografia” 1986, t. 19, nr 60, s. 131; A. Kowalczyk, *Geograficzno-społeczne problemy zjawiska „drugich domów”*, WGiSR UW, Warszawa 1994, s. 12.

niskowe: regionalnego, urbanizacyjnego, demograficznego i ekonomicznego. Wpływ i wzajemne relacje między tymi czynnikami oceniono przy użyciu metody regresji logistycznej.

## 1. Przegląd literatury przedmiotu

Jednym z głównych pytań, na które starają się odpowiedzieć badacze problematyki drugich domów, jest pytanie o przyczyny ich posiadania. Identyfikacja tych przyczyn pozwoli nie tylko wyjaśnić obecny stan zjawiska, ale także przewidywać jego ewolucję w przyszłości. Wśród czynników wpływających na decyzję o posiadaniu drugiego domu zwraca się uwagę przede wszystkim na: uwarunkowania demograficzne, a więc umiejscowienie w cyklu życia człowieka i gospodarstwa domowego, uwarunkowania ekonomiczne oraz uwarunkowania związane z miejscem zamieszkania. Poza tym zauważa się inne, subiektywne czynniki, takie jak: przywiązanie do stron rodzinnych czy indywidualne preferencje sposobu spędzania wolnego czasu<sup>2</sup>. Są one jednak trudne do zmierzenia i w niniejszej analizie nie będą brane pod uwagę.

Jak wskazują porównania międzynarodowe, istnieją znaczne różnice między krajami pod względem rozpowszechnienia zjawiska drugich domów. Może to być powodowane między innymi: różnicami poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego, poziomu urbanizacji, wzorców kulturowych spędzania wolnego czasu, struktury agrarnej, charakteru osadnictwa wiejskiego, siły związków rodzinnych i sentymentalnych między mieszkańcami miast i wsią<sup>3</sup>. Te same przyczyny mogą różnicować posiadanie domów letniskowych pomiędzy regionami wewnątrz danego kraju. Wyniki NSP 2002 (choć ze względów metodologicznych mało wiarygodne) wskazują, że stosunkowo więcej drugich domów znajduje się w regionach Polski środkowej i wschodniej, a mniej – na zachodzie i północy kraju<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> C.M. Hall, D.K. Müller D.K., *Introduction: Second Homes, Curse or Blessing? Revisited*, w: *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, red. C.M. Hall, D.K. Müller, Channel View, Clevedon 2004, s. 12.

<sup>3</sup> N. Gallent, A. Mace, M. Tewdwr-Jones, *Second Homes: European Perspectives and UK Policies*, Ashgate, Aldershot 2005, s. 25–29.

<sup>4</sup> K. Heffner, *Zakres i zróżnicowanie przestrzenne zjawiska „drugich domów”*, w: *Drugie domy w rozwoju obszarów wiejskich*, red. K. Heffner i A. Czarniecki, IRWiR PAN, Warszawa 2011, s. 72.

Wpływ urbanizacji na popyt na drugie domy opisuje hipoteza kompensacji, zgodnie z którą ludzie przez posiadanie drugiego domu starają się kompensować niesprzyjające elementy środowiska stałego miejsca zamieszkania. Odsetki posiadaczy drugich domów powinny więc wzrastać wraz z wielkością miasta, gęstością zaludnienia i wzrostem uciążliwości związanych z nadmiernym zagęszczeniem środowiska miejskiego<sup>5</sup>. Takiej zależności dowiedziono na przykładzie: Francji<sup>6</sup>, dawnej Czechosłowacji<sup>7</sup>, Holandii<sup>8</sup>, Hiszpanii<sup>9</sup> i Irlandii<sup>10</sup>. Z drugiej strony badania ze Stanów Zjednoczonych<sup>11</sup> i Kanady<sup>12</sup> prowadzą do przeciwnych wniosków, dowodząc, że w tych krajach właściciele drugich domów częściej mieszkają na przedmieściach, w domach z przestronnymi ogrodami. Przyczyną tej niezgodności wyników jest stosowanie metod prostej korelacji, której wynik może być obciążony wpływem innego czynnika, w tym przypadku sytuacji materialnej gospodarstw domowych – w krajach Ameryki Północnej częściej niż w Europie posiadanie domu na przedmieściach jest wyznacznikiem wysokiego statusu ekonomicznego, który jednocześnie zwiększa szansę na posiadanie drugiego domu. W przypadku Polski szczegółowe analizy rozmieszczenia miejsc zamieszkania właścicieli drugich domów prowadzone w Warszawie potwierdziły prawdziwość hipotezy kompensacji, wykazując m.in. koncentrację posiadaczy drugich domów w centralnych dzielnicach miasta, istotny pozytywny związek udziału posiadaczy drugich domów z zanie-

---

<sup>5</sup> J.T. Coppock, *Second Homes in Perspective*, w: *Second Homes: Curse or Blessing*, red. J.T. Coppock, Pergamon, Oxford 1977, s. 9.

<sup>6</sup> H.D. Clout, *Second homes in France*, "Journal of the Town Planning Institute" 1969, t. 55, s. 441.

<sup>7</sup> J. Vystoupil, *K prognóze vývoje krátkodobé rekreace na příkladě individuální chatové rekreace*, "Zprávy GU ČSAV" 1983, t. 20, nr 2, s. 55–68.

<sup>8</sup> M. Dijst, M. Lanzendorf, A. Barendregt, L. Smit, *Second Homes in Germany and The Netherlands: Ownership and Travel Impact Explained*, "Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie" 2005, t. 96, nr 2, s. 145–148.

<sup>9</sup> J. Módenes Cabrerizo, J. López Colás, *Second Homes and Compact Cities in Spain: Two Elements of The Same System?*, "Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie" 2007, t. 98, nr 3, s. 331.

<sup>10</sup> M. Norris, N. Winston, *Second-Home Owners: Escaping, Investing or Retiring?*, "Tourism Geographies" 2010, t. 12, nr 4, 556–558.

<sup>11</sup> L.W. Tombaugh, *Factors Influencing Vacation Home Locations*, "Journal of Leisure Studies" 1970, t. 2, nr 1, s. 54–63.

<sup>12</sup> R.I. Wolfe, *Summer Cottages in Ontario: Purpose-Built for an Inessential Purpose*, w: *Second Homes: Curse or Blessing*, red. J.T. Coppock, Pergamon, Oxford 1977, s. 29.

czyszczeniem powietrza oraz negatywny z odsetkiem dużych mieszkań w dzielnicy<sup>13</sup>.

Wielu badaczy wiąże popyt na drugie domy z cyklem życia rodziny, najczęściej poprzez postrzeganie posiadania drugiego domu jako etapu poprzedzającego „migrację emerycką”<sup>14</sup>. Z reguły największy jest udział właścicieli drugich domów wśród ludności w wyższym wieku średnim (zwykle w przedziale 45–64 lata), kiedy gospodarstwa domowe mają już nagromadzone odpowiednie zasoby finansowe<sup>15</sup>. Posiadaczami drugich domów są częściej liczne rodziny z nastoletnimi dziećmi niż małe rodziny<sup>16</sup>. W Polsce odsetki posiadaczy drugich domów są zwykle w miarę wyrównane w przedziałach wiekowych powyżej 40. roku życia, a struktura wieku właścicieli naśladuje kolejne „fale” kolonizacji turystycznej obszarów<sup>17</sup>.

Związek sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych z popytem na drugie domy jest bezsporny. Dominację wpływu czynnika zamożności na prawdopodobieństwo posiadania drugiego domu potwierdzono w przypadku: Wielkiej Brytanii<sup>18</sup>, Holandii i Niemiec<sup>19</sup>, Hiszpanii<sup>20</sup> oraz Irlandii<sup>21</sup>. Zamożność może być postrzegana jako niezbędny warunek realizacji decyzji o posiadaniu drugiego domu, ale też jako czynnik zachęcający do podjęcia takiej decyzji. W tym drugim ujęciu zwraca się uwagę na motywację posiadania drugiego domu jako formy lokaty kapitału<sup>22</sup>. Również samo pojęcie zamożności nie jest

<sup>13</sup> A. Kowalczyk, *op. cit.*, s. 132.

<sup>14</sup> A.M. Williams, R. King, A. Warnes, G. Patterson, *Tourism and international retirement migration: new forms of an old relationship in southern Europe*, „Tourism Geographies” 2000, t. 2, nr 1, s. 35.

<sup>15</sup> Z.X. Di, N. McArdle, G.S. Masnick, *Second Homes: What, How Many, Where and Who*, Joint Center for Housing Studies, Harvard University, Cambridge 2001, s. 14; M. Oxley, T. Brown, R. Lishman, R. Turkington, *Rapid Evidence Assessment of the Research Literature on the Purchase and Use of Second Homes*, National Housing and Planning Advice Unit, Fareham 2008, s. 40.

<sup>16</sup> M. Dijst, M. Lanzendorf, A. Barendregt, L. Smit, *op. cit.*, s. 145; J. Módenes Cabrerizo, J. López Colás, G. Robertson, *Second Homes in Spain: Socio-Demographic and Geographical Profiles*, „Population (English Edition)” 2007, t. 62, nr 1, s. 160.

<sup>17</sup> R. Szkup, *Kształtowanie podmiejskiej przestrzeni wypoczynkowej. Przykład zachodniego sektora strefy podmiejskiej Łodzi*, UŁ, Łódź 2003, s. 110–111.

<sup>18</sup> C. Paris, *Affluence, Mobility and Second Homes Ownership*, Routledge, London 2010, s. 20.

<sup>19</sup> M. Dijst, M. Lanzendorf, A. Barendregt, L. Smit, *op. cit.*, s. 145.

<sup>20</sup> J. Módenes Cabrerizo, J. López Colás, G. Robertson, *op. cit.*, s. 162.

<sup>21</sup> M. Norris, N. Winston, *op. cit.*, s. 561–563.

<sup>22</sup> M. Ball, *The Second Home Boom*, „Appraisal Journal” 2005, t. 73, nr 3, s. 240–248.

jednoznaczne – na ogół mierzy się ją wielkością dochodów gospodarstw domowych, jednak można ją też rozumieć jako wartość ich majątku, która może rosnąć niezależnie od dochodów, np. wskutek wzrostu cen nieruchomości. Według badań prowadzonych w Polsce wśród właścicieli drugich domów przeważają osoby z wykształceniem wyższym i średnim oraz pracujący w wyżej umiejscowionych w hierarchii społeczno-ekonomicznej zawodach<sup>23</sup>, co pośrednio potwierdza założenie o wpływie zamożności na popyt na drugie domy.

Poszczególne czynniki wpływające na decyzję o posiadaniu drugiego domu działają łącznie, zatem użycie prostych metod opisu statystycznego i korelacji powoduje obciążenie wyników wzajemnymi zależnościami zmiennych wyjaśniających – np. wysoki odsetek posiadaczy drugich domów wśród mieszkańców dużych miast może być wynikiem zarówno kompensacji niekorzystnych warunków zamieszkania, jak i większej przeciętnej zamożności mieszkańców tych miast. Jedną z metod statystycznych umożliwiających wyodrębnienie wpływu poszczególnych zmiennych wyjaśniających na wyjaśnianą zmienną dychotomiczną jest metoda regresji logistycznej, zastosowana do zbadania uwarunkowań posiadania drugich domów w Hiszpanii<sup>24</sup> i Irlandii<sup>25</sup>.

## **2. Źródło danych i metody analizy**

Jako dane źródłowe wykorzystano wyniki badania sondażowego Centrum Badania Opinii Społecznej pt. *Warunki życia społeczeństwa polskiego – problemy i strategie*. Było ono zrealizowane w 2007 roku i miało na celu wszechstronny opis różnych aspektów warunków życia mieszkańców Polski<sup>26</sup>. Próba badawcza wybrana metodą losowania wielostopniowego z obszaru całej Polski liczyła 38 866 osób. Z powodu braku odpowiedzi części respondentów na niektóre pytania w niniejszej analizie wzięto pod uwagę jedynie 27 817 (71,6%)

---

<sup>23</sup> A. Kowalczyk, *Geograficzno-społeczne problemy...*, *op. cit.*, s. 128; J. Wojciechowska, *Kolonizacja turystyczna terenów nadpilicznych*, ŁTN, Łódź 1998, s. 102; R. Szkup R., *op. cit.*, s. 111; A. Spychała, *Funkcja turystyczna Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”*, Bogucki, Poznań 2010, s. 149.

<sup>24</sup> J. Módenes Cabrerizo, J. López Colás *op. cit.*; J. Módenes Cabrerizo, J. López Colás, G. Robertson, *op. cit.*

<sup>25</sup> M. Norris, N. Winston, *op. cit.*

<sup>26</sup> K. Zagórski, *Jak się nam żyje?*, część I i II, „Opinie i Diagnozy”, t. 9, CBOS, Warszawa 2008, s. 5.

odpowiedzi. Ze względu na nieproporcjonalne rozmieszczenie geograficzne próby względem populacji uwzględniono wagi przyporządkowane każdemu rekordowi, tak aby możliwe było uogólnienie wyników na populację wszystkich gospodarstw domowych w Polsce. Informację, czy dane gospodarstwo domowe posiada dom letniskowy, uzyskano z odpowiedzi na pytanie: *Proszę powiedzieć, czy mają Państwo w swoim gospodarstwie domowym następujące dobra i przedmioty: (...) Działka rekreacyjna z domkiem letniskowym.*

Zróznicowanie posiadania domów letniskowych w zależności od wartości zakładanych zmiennych wyjaśniających opisano za pomocą wskaźnika posiadania domów letniskowych ( $WP$ ), będącego stosunkiem liczby posiadaczy domów letniskowych wewnątrz danej grupy ( $n_{pos.}$ ) do liczebności tej grupy ( $n_{cat.}$ ), przedstawionym w postaci odsetka (wzór 1).

$$WP = \frac{n_{pos.}}{n_{cat.}} \cdot 100\% \quad [1]$$

Dla ujawnienia zależności między zmiennymi wyjaśniającymi użyto metody regresji logistycznej. Metoda ta służy do określania, jak dobrze zestaw zmiennych niezależnych wyjaśnia wartość zależnej zmiennej dychotomicznej<sup>27</sup>. W przeciwieństwie do zwykłej regresji równanie regresji logistycznej nie określa przewidywanej wartości, ale prawdopodobieństwo ( $p$ ) wystąpienia zjawiska przekształcone w formę szansy ( $S$ ), czyli przewidywanego stosunku liczby sukcesów (przyjęcia wartości 1 przez zmienną zależną, czyli w tym przypadku posiadania przez gospodarstwo domowe domu letniskowego) do liczby porażek (przyjęcia przez zmienną zależną wartości 0, a więc nieposiadania przez gospodarstwo domowe domu letniskowego, wzór 2).

$$S = \frac{\text{sukcesy}}{\text{porażki}} = \frac{p}{1 - p} \quad [2]$$

Szansa przyjmuje wartości od zera do nieskończoności, przy czym wartości większe od jedności oznaczają większe prawdopodobieństwo sukcesu niż porażki, a wartości mniejsze od jedności – większe prawdopodobieństwo porażki niż sukcesu. Równanie regresji logistycznej określa wartość logitu, czyli

---

<sup>27</sup> D.W. Hosmer, S. Lemeshow, *Applied Logistic Regression*, Wiley-Interscience, New York 2000; *SPSS Regression 17.0*, SPSS Inc., Chicago 2008, s. 1.

logarytmu naturalnego szansy (wzór 3). Po przekształceniu równania regresji można otrzymać wzór na szansę (wzór 4).

$$B_1x_1 + B_2x_2 \dots + B_kx_k + const = \text{logit}(p) = \ln(S) \quad [3]$$

$$S = e^{B_1x_1 + B_2x_2 + \dots + B_kx_k + const} \quad [4]$$

W miejsce współczynników równania regresji  $B_1, B_2, \dots, B_k$  można dla określenia kierunku i siły oddziaływania danej zmiennej na szansę użyć ilorazu szansy ( $IS$ ), stanowiącego wynik podniesienia stałej  $e$  do potęgi o wykładniku równym danemu współczynnikowi (wzór 5). Umożliwia to zapisanie równania regresji logistycznej w postaci iloczynu ilorazów szansy oraz stałej  $IS_{const}$  (wzór 6).

$$IS = e^B \quad [5]$$

$$S = IS_1^{x_1} \cdot IS_2^{x_2} \cdot \dots \cdot IS_k^{x_k} \cdot IS_{const} \quad [6]$$

Iloraz szansy, podobnie jak szansa, przyjmuje wartości od zera do nieskończoności. Wartość  $IS$  większa od jedności oznacza, że przyjęcie przez zmienną danej wartości zwiększa szansę, a wartość mniejsza od jedności oznacza, że zmniejsza szansę sukcesu, przy czym w miarę oddalania się wartości  $IS$  od jedności w obydwu kierunkach rośnie siła wpływu danego czynnika na szansę sukcesu. Na przykład wartość  $IS$  równa 2 oznacza, że szansa posiadania domu letniskowego wzrasta dwukrotnie w sytuacji, gdy zmienna przyjmuje daną wartość względem sytuacji, w której zmienna przyjmuje wartość odniesienia. Z kolei wartość  $IS$  równa 0,5 oznacza dwukrotny spadek szansy gospodarstwa domowego na posiadanie domu letniskowego względem sytuacji, w której zmienna przyjmuje wartość odniesienia. Szansę można obliczyć poprzez mnożenie stałej  $IS_{const}$  przez ilorazy szansy dla odpowiednich wartości zmiennych, lub przez 1, w sytuacji gdy zmienna przyjmuje wartość odniesienia. Za wartości odniesienia dla każdej zmiennej przyjęto wartości neutralne lub takie, przy których wartość  $WP$  jest najbardziej zbliżona do wartości  $WP$  dla całej badanej populacji.



Znaczenie poszczególnych zmiennych dla skuteczności modelu regresji mierzy się przy użyciu testu Walda będącego odmianą testu chi-kwadrat. Z kolei stopień wyjaśnienia zmienności zmiennej zależnej przez model określa wskaźnik pseudo- $R^2$  Nagelkerke'a – odpowiednik współczynnika determinacji. Wskaźnik pseudo- $R^2$  przyjmuje wartości od 0 do 1, przy czym wartość 1 oznacza teoretyczną sytuację pełnego wyjaśnienia rzeczywistych wartości zmiennej zależnej przez model, a 0 – brak związku zmiennych niezależnych ze zmienną zależną. Analizę metodą regresji logistycznej wykonano przy użyciu oprogramowania SPSS.

### 3. Modele regresji logistycznej

W celu określenia wpływu poszczególnych czynników na popyt na domy letniskowe skonstruowano pięć modeli regresji logistycznej (tabela 1). W pierwszych czterech uwzględniono tylko poszczególne grupy zmiennych wyjaśniających: zmienną regionalną, zmienne urbanizacyjne, demograficzne i ekonomiczne. W ostatnim – piątym – modelu uwzględniono wszystkie cztery grupy zmiennych wyjaśniających.

Tabela 1

Parametry modeli regresji logistycznej

Model	Zmienne w modelu	Pseudo- $R^2$ Nagelkerke'a	Stała ( $IS_{const}$ )
Model I	Tylko zmienna regionalna	0,013	0,084
Model II	Tylko zmienne urbanizacyjne	0,047	0,063
Model III	Tylko zmienne demograficzne	0,017	0,050
Model IV	Tylko zmienne ekonomiczne	0,115	0,040
Model V	Wszystkie zmienne	0,169	0,023

Źródło: opracowanie własne na podstawie: sondaż CBOS *Warunki życia społeczeństwa polskiego – problemy i strategie*, 2007.

Zróznicowanie wartości pseudo- $R^2$  dla poszczególnych modeli pokazuje różnice we wpływie poszczególnych czynników na popyt na domy letniskowe.

Największą część zróżnicowania szansy posiadania domu letniskowego wyjaśnia model V uwzględniający wszystkie grupy uwarunkowań. Spośród pozostałych czterech modeli zdecydowanie najwyższą wartość pseudo- $R^2$  cechuje model IV zawierający zmienne ekonomiczne. Mniejszą część zróżnicowania szansy posiadania domu letniskowego wyjaśnia model II, uwzględniający zmienne urbanizacyjne, a najmniejszą – modele I i III, uwzględniające czynnik demograficzny i czynnik regionalny.

#### **4. Uwarunkowania regionalne**

Na podstawie wykorzystanych w analizie danych można stwierdzić, że działkę letniskową z domem letniskowym posiada 7,7% gospodarstw domowych w Polsce. Liczbę gospodarstw domowych dysponujących domem letniskowym można zatem szacować na nieco ponad milion. Wielkość ta nie jest równoznaczna z liczbą domów letniskowych w Polsce, ponieważ jeden dom może być własnością kilku gospodarstw domowych (na przykład powiązanych rodzinie), poza tym Polacy mogą posiadać domy letniskowe za granicą, a domy w Polsce mogą być własnością obcokrajowców.

Wskaźniki posiadania domów letniskowych są zróżnicowane w poszczególnych województwach (tabela 2). Wyższe wartości wskaźników cechują województwa Polski środkowej i wschodniej, a niższe – Polski zachodniej. Takie dysproporcje regionalne są w dużej mierze zgodne z rozmieszczeniem domów letniskowych według danych NSP 2002<sup>28</sup>. Zróżnicowanie wskaźników posiadania domów letniskowych jest jednak w pewnej mierze skutkiem różnic w poziomie urbanizacji i zamożności między województwami.

---

<sup>28</sup> K. Heffner, *op. cit.*

Tabela 2

## Zmienna regionalna w modelach regresji logistycznej

Zmienna i wartości	Wskaźnik posiadania domów letniskowych ( <i>WP</i> ) (%)	Iloraz szansy ( <i>IS</i> ) dla modelu I	Iloraz szansy ( <i>IS</i> ) dla modelu V
Województwo			
opolskie	3,11	<b>0,389</b>	<b>0,419</b>
lubuskie	4,35	<b>0,550</b>	<b>0,565</b>
małopolskie	5,46	<b>0,689</b>	<b>0,758</b>
dolnośląskie	5,73	<b>0,728</b>	<b>0,641</b>
świętokrzyskie	6,28	0,798	1,183
warmińsko-mazurskie	6,45	0,827	0,964
zachodniopomorskie	6,64	0,844	0,802
wielkopolskie	7,24	0,933	0,997
lubelskie	7,49	0,964	<b>1,437</b>
kujawsko-pomorskie	7,57	0,980	1,054
podkarpackie	7,60	0,986	<b>1,430</b>
śląskie (wartość odniesienia)	7,72		
pomorskie	8,04	1,044	0,996
łódzkie	9,11	1,197	<b>1,435</b>
podlaskie	9,27	1,214	<b>1,339</b>
mazowieckie	11,40	<b>1,535</b>	<b>1,297</b>

Pogrubiono ilorazy szansy (*IS*) istotne statystycznie przy  $\alpha=0,05$ .

Źródło: opracowanie własne na podstawie: sondaż CBOS *Warunki życia...*, *op. cit.*

W modelach regresji logistycznej (tabela 2) za wartość odniesienia przyjęto województwo śląskie, dla którego *WP* jest najbardziej zbliżony do *WP* dla całej Polski. Różnice w wartościach *IS* dla poszczególnych województw między modelami I i V oznaczają, że obraz wpływu czynnika regionalnego w modelu I jest zniekształcony przez wpływ innych czynników (urbanizacyjnego, ekonomicznego). Według modelu V szansę posiadania domu letniskowego w istotny sposób zmniejsza zamieszkanie w województwach Polski południowo-zachodniej (opolskim, lubuskim, dolnośląskim) oraz w województwie małopolskim. Zwiększa tę szansę zamieszkanie w województwach Polski środkowej (mazowieckim i łódzkim) oraz wschodniej (podlaskim, lubelskim i podkarpackim). Oznacza to, że po wyeliminowaniu wpływu czynników: urbanizacyjnego, ekonomicznego i demograficznego, mieszkańcy Polski środkowej i wschodniej

posiadają domy letniskowe częściej niż mieszkańcy Polski zachodniej. Może to być związane ze strukturą agrarną i modelem osadnictwa wiejskiego – większą podażą opuszczonych gospodarstw rolnych przejmowanych na cele letniskowe, oraz z trwałością związków rodzinnych i sentymentalnych mieszkańców miast z wsią we wschodnich regionach kraju.

## **5. Uwarunkowania urbanizacyjne**

Wśród wskaźników uwarunkowań urbanizacyjnych wzięto pod uwagę trzy zmienne: kategorię wielkościową miejscowości zamieszkania, rodzaj zamieszkiwanego budynku oraz subiektywną ocenę miejscowości zamieszkania. Zgodnie z hipotezą kompensacji założono, że posiadaniu drugiego domu sprzyja zamieszkiwanie w dużym mieście i w budownictwie wielorodzinnym oraz negatywna ocena miejscowości zamieszkania. Zgodnie z przewidywaniami, domy letniskowe wyraźnie częściej posiadają mieszkańcy miast (*WP* wynosi 9,7%) niż wsi (3,6%) oraz budynków wielorodzinnych (9,9%) niż domów jednorodzinnych (4,4%). Wskaźniki posiadania domów letniskowych nie wydają się za to istotnie zróżnicowane w zależności od zadowolenia z miejscowości zamieszkania (tabela 3).

W obydwu modelach regresji logistycznej widoczny jest istotny wpływ kategorii miejscowości zamieszkania na szansę posiadania domu letniskowego. Dla mieszkańców wsi jest ona znacznie mniejsza niż dla mieszkańców miast. Nie ma jednak istotnych różnicowań w szansie posiadania domu letniskowego między mieszkańcami poszczególnych kategorii wielkościowych miast (od małych do bardzo dużych), co nie potwierdza założonej i obserwowanej w innych krajach zależności prawdopodobieństwa posiadania drugiego domu od wielkości miejscowości. Wyjątkiem jest Warszawa, której mieszkańcy mają według modelu V istotnie większą szansę posiadania domu letniskowego niż mieszkańcy pozostałych kategorii miast. Ilorazy szansy dla poszczególnych kategorii miejscowości są w modelu V bliższe jedności niż w modelu II, co oznacza, że część silniejszego zróżnicowania widocznego w modelu II jest efektem oddziaływania innych czynników, prawdopodobnie głównie czynnika ekonomicznego – stosunkowo niskich przeciętnych dochodów mieszkańców wsi i wysokich w przypadku mieszkańców Warszawy.

Tabela 3

## Zmienne urbanizacyjne w modelach regresji logistycznej

Zmienna i wartości	Wskaźnik posiadania domów letniskowych ( <i>WP</i> ) (%)	Iloraz szansy ( <i>IS</i> ) dla modelu II	Iloraz szansy ( <i>IS</i> ) dla modelu V
Kategoria miejscowości			
wieś	3,55	<b>0,509</b>	<b>0,624</b>
małe miasto – do 20 tys.	7,51	0,920	1,025
średnie miasto – 20–99 tys. (wartość odniesienia)	8,89		
duże miasto – 100–499 tys.	9,40	1,023	1,088
bardzo duże miasto – 500–999 tys.	10,40	1,094	1,175
Warszawa	17,30	<b>1,930</b>	<b>1,443</b>
Typ budynku			
dom jednorodzinny	4,37	1,012	<b>0,567</b>
dom szeregowy, bliźniak	4,91	0,919	<b>0,578</b>
bud. wielorodzinny do 10 mieszkań (wartość odniesienia)	5,66		
bud. wielorodzinny do 4 pięter	10,31	<b>1,607</b>	<b>1,258</b>
bud. wielorodzinny pow. 4 pięter	12,37	<b>1,651</b>	1,222
Zadowolenie z miejscowości zamieszkania			
zadowolony	7,76	1,117	1,074
średnio zadowolony (wart. odn.)	6,81		
niezadowolony	8,58	1,237	<b>1,306</b>

Pogrubiono ilorazy szansy (*IS*) istotne statystycznie przy  $\alpha=0,05$ .

Źródło: opracowanie własne na podstawie: sondaż CBOS *Warunki życia...*, *op. cit.*

Oczekiwany wpływ rodzaju budynku na szansę posiadania drugiego domu jest również widoczny. Według modelu V mieszkańcy budynków wielorodzinnych mają dwukrotnie większą szansę posiadania domu letniskowego niż mieszkańcy domów jednorodzinnych i szeregowych. Różnice pomiędzy poszczególnymi kategoriami budownictwa wielorodzinnego oraz między budownictwem jednorodzinnym a szeregowym są niewielkie. Wartości *WP* oraz modelu II wskazują na znaczną różnicę w szansie posiadania domu letniskowego między mieszkańcami małych budynków wielorodzinnych (do 10 mieszkań), a mieszkańcami większych budynków, różnica ta jest jednak zniwelowana w modelu V, wynika zatem z wpływu czynnika ekonomicznego lub demograficznego. W modelu V ujawnia się za to istotny pozytywny wpływ niezadowo-

lenia z miejscowości zamieszkania na szansę posiadania domu letniskowego, co dodatkowo potwierdza prawdziwość hipotezy kompensacji w przypadku Polski.

## 6. Uwarunkowania demograficzne

Wśród charakterystyk demograficznych gospodarstw domowych w analizie uwzględniono trzy zmienne: liczbę osób w gospodarstwie domowym, liczbę dzieci (poniżej 18 lat) oraz liczbę emerytów i rencistów. Porównanie wskaźników posiadania domów letniskowych wśród różnych grup demograficznych wskazuje, że stosunkowo najczęściej właścicielami drugich domów są gospodarstwa 3–4-osobowe, gospodarstwa bez dzieci lub z jednym dzieckiem i gospodarstwa bez emerytów oraz rencistów (tabela 4).

Tabela 4

Zmienne demograficzne w modelach regresji logistycznej

Zmienna i wartości	Wskaźnik posiadania domów letniskowych (WP) (%)	Iloraz szansy (IS) dla modelu III	Iloraz szansy (IS) dla modelu V
Liczba osób w gospodarstwie domowym			
1	6,68	<b>0,473</b>	<b>0,446</b>
2	6,28	<b>0,671</b>	<b>0,713</b>
3 (wartość odniesienia)	8,84		
4	8,90	<b>1,177</b>	<b>1,292</b>
5 i więcej	6,75	1,084	<b>1,604</b>
Liczba dzieci (poniżej 18 lat) w gospodarstwie domowym			
0	7,94	<b>1,558</b>	<b>1,476</b>
1 (wartość odniesienia)	7,83		
2 i więcej	6,50	<b>0,720</b>	0,948
Liczba emerytów i rencistów w gospodarstwie domowym			
0	8,84	<b>1,941</b>	<b>1,264</b>
1 (wartość odniesienia)	5,82		
2 i więcej	8,26	1,071	0,972

Pogrubiono ilorazy szansy (IS) istotne statystycznie przy  $\alpha=0,05$ .

Źródło: opracowanie własne na podstawie: sondaż *Warunki życia...*, op. cit.

Klarowniejszy obraz wpływu sytuacji demograficznej na szansę posiadania domu letniskowego pokazują współczynniki dla modelu V regresji logistycznej. Eliminacja wpływu innych czynników, zwłaszcza ekonomicznego, ujawnia, że szansa posiadania domu letniskowego rośnie wraz ze wzrostem liczebności gospodarstwa domowego w taki sposób, że dla gospodarstwa przynajmniej pięcioosobowego jest ona ponad 3,5-krotnie większa niż dla gospodarstwa jednoosobowego. Negatywny wpływ na szansę posiadania domu letniskowego ma za to obecność w gospodarstwie domowym dzieci poniżej 18 lat, a także emerytów i rencistów, przy czym liczba dzieci, emerytów i rencistów nie ma już istotnego znaczenia. Wynika z tego, że najczęściej posiadaczami domów letniskowych są duże gospodarstwa domowe z rodzicami w wyższym wieku średnim i z dorosłymi dziećmi.

## **7. Uwarunkowania ekonomiczne**

Wpływ czynnika ekonomicznego na posiadanie domów letniskowych scharakteryzowano przy użyciu pięciu zmiennych: jednej zmiennej dotyczącej dochodów – przynależności gospodarstwa domowego do kwintyla dochodów przypadających na osobę, trzech zmiennych odnoszących się do majątku: posiadania własnościowego mieszkania, samochodu oraz oszczędności pieniężnych, a także jednej zmiennej subiektywnej – oceny sposobu gospodarowania pieniędzmi w gospodarstwie domowym. Zróżnicowanie wskaźników posiadania domów letniskowych w zależności od wartości wszystkich zmiennych dotyczących zamożności jest zauważalne (tabela 5).

Zarówno w modelu IV, jak i V regresji logistycznej wszystkie zmienne ekonomiczne oddziałują na szansę posiadania domu letniskowego istotnie w zakładanym kierunku. Ilorazy szansy w modelu V są nieco bliższe jedności niż w modelu IV, co oznacza, że pewna część ich zróżnicowania w modelu IV wynika z oddziaływania czynników pozaekonomicznych. Istotnie i silnie na szansę posiadania domu letniskowego wpływają zarówno zmienne dotyczące dochodów, jak i majątku gospodarstwa domowego. Wśród zmiennych dotyczących majątku najsilniejszy wpływ ma posiadanie samochodu, co jest zrozumiałe, jeśli brać pod uwagę kwestię wygody użytkowania drugiego domu.

Tabela 5

Zmienne ekonomiczne w modelach regresji logistycznej

Zmienna i wartości	Wskaźnik posiadania domów letniskowych (WP) (%)	Iloraz szansy (IS) dla modelu IV	Iloraz szansy (IS) dla modelu V
Kwintyl dochodów na osobę			
najniższy kwintyl	3,09	<b>0,547</b>	<b>0,608</b>
drugi kwintyl	5,09	<b>0,786</b>	<b>0,815</b>
środkowy kwintyl (wart. odn.)	6,39		
czwarty kwintyl	8,62	<b>1,157</b>	1,040
najwyższy kwintyl	15,28	<b>1,607</b>	<b>1,463</b>
Własność mieszkania			
nie (wartość odniesienia)	6,17		
tak	8,63	<b>1,125</b>	<b>1,402</b>
Posiadanie samochodu			
nie (wartość odniesienia)	3,97		
tak	11,26	<b>2,121</b>	<b>2,200</b>
Oszczędności pieniężne			
nie (wartość odniesienia)	5,57		
tak	15,29	<b>1,524</b>	<b>1,408</b>
Sposób gospodarowania pieniędzmi w gospodarstwie domowym			
„żyjemy bardzo biednie”	1,57	<b>0,447</b>	<b>0,496</b>
„żyjemy ubogo”	3,74	<b>0,716</b>	<b>0,730</b>
„żyjemy średnio” (wart. odn.)	8,08		
„żyjemy dobrze”	18,84	<b>1,730</b>	<b>1,750</b>
„żyjemy bardzo dobrze”	31,28	<b>2,814</b>	<b>3,217</b>

Pogrubiono ilorazy szansy (IS) istotne statystycznie przy  $\alpha=0,05$ .

Źródło: opracowanie własne na podstawie: sondaż CBOS *Warunki życia...*, *op. cit.*

**Uwagi końcowe**

Zaprezentowana analiza potwierdza zakładany wpływ czterech kategorii uwarunkowań – regionalnych, urbanizacyjnych, demograficznych oraz ekonomicznych – na posiadanie domów letniskowych przez mieszkańców Polski. Spośród czterech czynników zdecydowanie największe znaczenie ma zamożność rozumiana zarówno jako wysokość dochodów gospodarstwa domowego, jak i wartość posiadanego przez nie majątku. Wysokie wartości ilorazów szansy



dla zmiennych dotyczących zamożności świadczą o tym, że sytuacja ekonomiczna gospodarstwa domowego może być nie tylko warunkiem koniecznym do wejścia w posiadanie drugiego domu, ale również czynnikiem zachęcającym do podjęcia takiej decyzji.

Drugą najistotniejszą siłą kształtującą popyt na domy letniskowe okazała się kompensacja warunków zamieszkania, tj. czynnik określony mianem urbanizacyjnego. Częściej posiadaczami drugich domów są mieszkańcy bloków wielorodzinnych niż domów jednorodzinnych i miast niż wsi, przy czym wielkość miasta nie ma znaczenia. Istotnym czynnikiem sprzyjającym posiadaniu domu letniskowego okazało się za to niezadowolenie z miejscowości zamieszkania. Można uznać, że w przypadku części gospodarstw domowych decyzja o posiadaniu drugiego domu jest alternatywą wobec budowy lub zakupu domu jednorodzinnego na przedmieściach jako stałego miejsca zamieszkania.

Wpływ czynnika demograficznego na szansę posiadania domu letniskowego jest zdecydowanie słabszy niż czynnika ekonomicznego i urbanizacyjnego, a uwidacznia się dopiero w modelu statystycznym uwzględniającym również inne grupy czynników. Stosunkowo najczęściej drugie domy posiadają liczne rodziny, ale bez małych dzieci, a także bez emerytów i rencistów. Oznacza to, że największe szanse na posiadanie drugiego domu mają gospodarstwa domowe z rodzicami w średnim wyższym wieku i dorosłymi dziećmi.

Stosunkowo słaby, choć zauważalny, jest też wpływ czynnika geograficznego – regionu zamieszkania gospodarstwa domowego. Największe szanse na posiadanie domu letniskowego mają mieszkańcy centralnych i wschodnich regionów Polski, a najmniejsze – mieszkańcy Polski południowo-zachodniej. Przyczyn takiego zróżnicowania szukać należy w odmiennych uwarunkowaniach historycznych, a także po stronie podaży drugich domów na wsi.

Przewidywanie dynamiki indywidualnego osadnictwa turystycznego w przyszłości na podstawie czynników popytowych jest trudne, bo zmiany różnych czynników oddziaływać mogą w przeciwnych kierunkach. Obserwowane w kraju przemiany urbanizacyjne (procesy suburbanizacji) oraz demograficzne (wzrost liczby gospodarstw domowych jedno- i dwuosobowych oraz wzrost liczby emerytów i rencistów) prowadzić powinny do ograniczenia popytu na drugie domy. Decydującym czynnikiem jest jednak zamożność gospodarstw domowych. Jeśli będzie ona rosła, popyt na drugie domy mimo wszystko powinien wzrastać, jeśli zaś przeciętna sytuacja ekonomiczna gospodarstw domo-

wych nie będzie się zmieniać lub ulegnie pogorszeniu – popyt na domy letniskowe będzie spadać.

## **DEMAND-SIDE FACTORS OF INDIVIDUAL TOURISM COLONIZATION IN POLAND**

### **Summary**

The aim of the article is to identify and evaluate the importance of demand-side factors of second homes ownership among Polish households. Four factors were assumed to influence the probability of second home ownership: region of residence, urbanization factor (size of residence locality, type of building inhabited and satisfaction with residence locality), demographic factor (household size, presence and number of children and retirees in household) and economic factors (per capita income, flat, car and money assets, property, and subjective opinion of household economic situation). The research employs data from a large scale survey on life quality in Poland conducted by CBOS Foundation in 2007. The logistic regression method allowed to identify individual influence of each factor on the probability of second home possession. The research finds that the most important factor of second home ownership in Poland is economic situation of a household, followed by the urbanization factor. The other factors: regional and demographic, have less importance, although they all have statistically significant influence on the probability of second home ownership.

*Translated by Czesław Adamiak*