

# Drugie domy w Polsce: Problemy pomiaru zjawiska w świetle nieaktualnych, niekompletnych i niekompatybilnych danych

Adam Czarnecki

Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa Polskiej Akademii Nauk (IRWiR PAN), Zakład Ekonomii Wsi

Konferencja pt. „Mieszkaniec, czyli kto? – zmierzyć niemierzalne”  
Urząd Statystyczny w Warszawie, 24-25 marca 2025 r., Warszawa

# Powody eksploracji zjawiska

- Wzrost i zmiana wzorca mobilności przestrzennej ludności (Sheller i Urry, 2016),
- Upowszechnianie się zjawiska drugich domów w społeczeństwie od lat 60. XX wieku (Paris, 2010),
- Wzrost liczby drugich domów i ich koncentracja w określonych obszarach,
- Zmiany wzorców posiadania, użytkowania i lokalizacji drugich domów (Overvåg, 2011),
- Liczne implikacje zjawiska drugich domów dla społeczności lokalnych (*host communities*):
  - demograficzne (Back, 2022),
  - kulturowe (Paris, 2009),
  - społeczne (Gallent, 2015),
  - gospodarcze (Czarnecki i in., 2021),
  - przyrodnicze (Kaltenborn i in., 2008),
  - przestrzenne (Hall i Müller, 2004).

# Rola i oczekiwania wobec systemu informacji statystycznej

- „Statystyki urzędowe stanowią niezbędny element systemu informacyjnego społeczeństwa demokratycznego, dostarczając rządowi, gospodarce i społeczeństwu danych na temat sytuacji gospodarczej, demograficznej, społecznej , przyrodniczej” (Komisja Statystyczna ONZ, 2013, s. 1).
- Dane statystyczne powinny być:
  - wiarygodne,
  - kompletne,
  - aktualne/ dostarczane w odpowiednim czasie,
  - porównywalne (w czasie i przestrzeni),
  - dostępne na różnych poziomach terytorialnych,
  - (możliwie) różnorodne pod względem kategorii opisowych,
  - reprezentatywne (Baldazzi, 2014; Hall i Page, 2014).

# Nazewnictwo

- Dom/ domek letni, letniskowy, wakacyjny
- Działka rekreacyjna
- Drugi dom (*second home*), drugie mieszkanie, ...

# Kwestie definicyjne

- Brak wspólnej, uniwersalnej definicji → bariera dla porównań międzynarodowych.
- Jednoznaczne definicje stają się coraz trudniejsze do sformułowania w społeczeństwach, w których wzorce pracy i życia są rozproszone, niejednorodne i trudne do rozdzielenia (Gallent, 2003).
- W Polsce, w nomenklaturze urzędowej, „dom letniskowy to budynek zlokalizowany na obszarach wiejskich lub w strefie przeznaczonej na cele rekreacyjne, używany przez właściciela i jego/ jej krewnych do wypoczynku i relaksu” (Dziennik Ustaw, 1974, s. 138).
- Drugi dom to miejsce pobytu (poza domem stałym), wykorzystywany przez właściciela i jego najbliższych w wybranych okresach, głównie do spędzania wypoczynku cotygodniowego, świątecznego i dorocznego (Matczak, 1986).
- Nabyciem drugiego domu, w rozumieniu przepisów ustawy jest nabycie przez cudzoziemca, [...] nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca (Dziennik Ustaw, 2017).

# Kwestie definicyjne

- Główne atrybuty i wyróżniki drugich domów:
  - cel (rekreacja, wypoczynek),
  - sposób użytkowania (tymczasowe, sezonowe, okazjonalne, weekendy i wakacje),
  - użytkownik (właściciel, jego/ jej rodzina),
  - lokalizacja (obszary wiejskie, tereny poza miastem),
  - własność (prywatna, należąca do gospodarstwa domowego lub jednej rodziny) (Czarnecki i Frenkel, 2015).

# Źródła danych statystycznych nt. drugich domów w Polsce

- Główny Urząd Statystyczny:

- Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, 2002,
- Bank Danych Lokalnych, 2005-2023,
- *Turystyka i wypoczynek w gospodarstwach domowych, 2001-2013 (co trzy-pięć lat).*

- Inne:

- *Diagnoza Społeczna. Warunki i jakość życia Polaków, 1991-2015 (co dwa lata),* Czapiński J. i Panek T. (red.), Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania, Rada Monitoringu Społecznego.

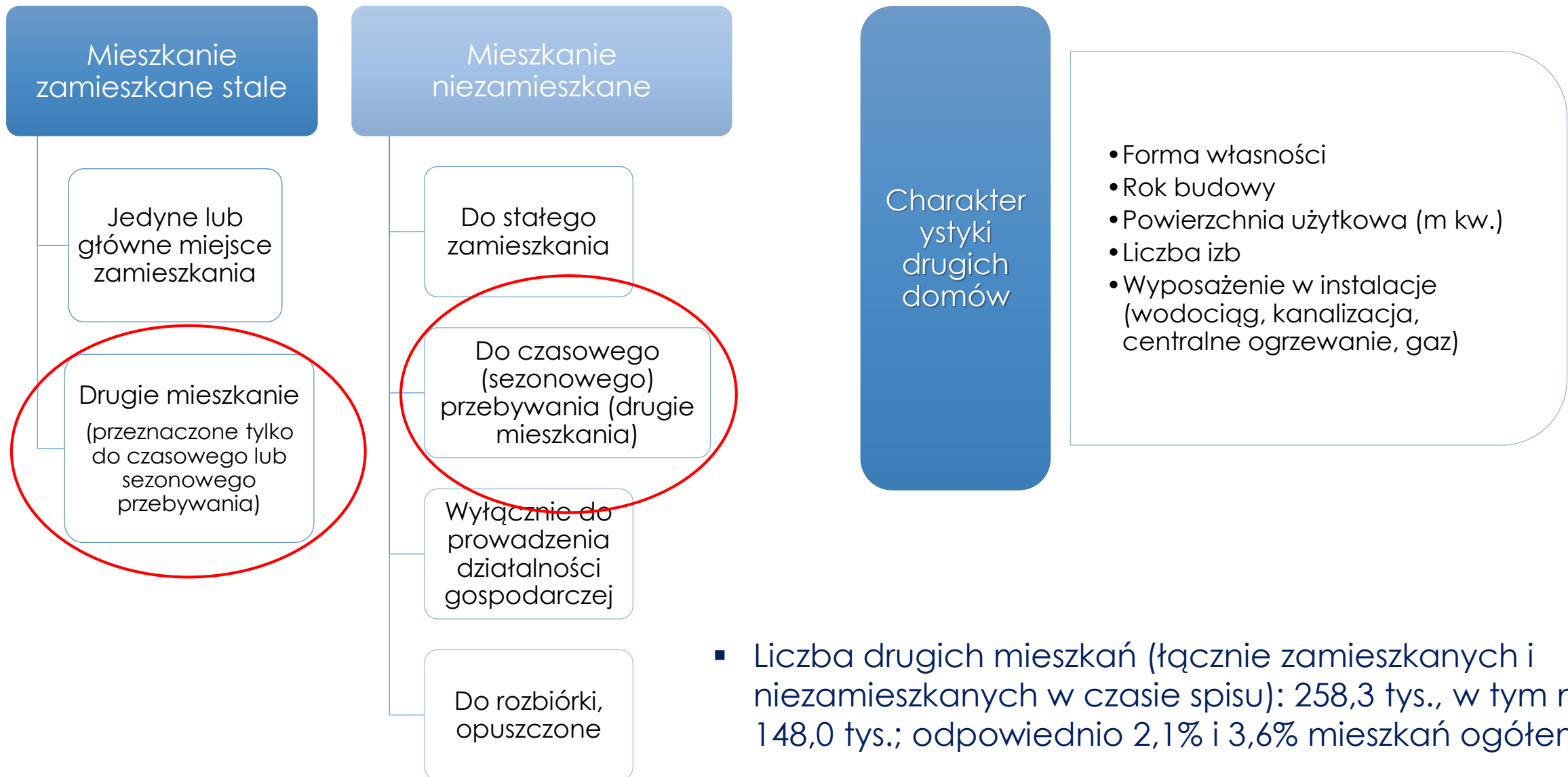
# Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, 2002

- „Opis budynku”

- Pięć kategorii budynków, w tym „rekreacyjny (przeznaczony do czasowego zamieszkania)”.
- Za budynek rekreacyjny należy uważać budynek, którego wzniesienie (zgodnie z przepisami prawa budowlanego) wymagało pozwolenia na budowę domu mieszkalnego, a którego głównym przeznaczeniem jest czasowe zamieszkiwanie (np. w czasie urlopu, w dni wolne od pracy), a także budynek, który wcześniej wykorzystywany był jako budynek mieszkalny do stałego zamieszkiwania, ale aktualnie został przeznaczony do zamieszkiwania czasowego.
- Nie należy uznawać za budynek rekreacyjny typowego domku letniskowego, wzniesionego z przeznaczeniem do wykorzystania tylko w sezonie letnim i nieprzystosowanego do całorocznego zamieszkiwania (np. bez fundamentów, nieocieplony), którego postawienie nie wymagało pozwolenia na budowę. Jeżeli w czasie spisu taki domek jest zamieszkanym należy uznać go za pomieszczenie nie będące mieszkaniem.
- Liczba budynków rekreacyjnych: 37,3 tys., w tym na wsi 33,6 tys.; odpowiednio 0,7% i 1,0% budynków ogółem.

# Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, 2002

## ▪ „Opis mieszkania”



# Bank Danych Lokalnych, 2005-2024

- Dziedziny: Przemysł i budownictwo → Budownictwo nie mieszkaniowe → Budynki niemieszkalne, zbiorowego zamieszkania oraz domy letnie oddane do użytkowania → Budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania (PKOB 1110)
- Kategorie: ogółem, nowe, rozbudowane; liczba, kubatura, powierzchnia użytkowa
- Liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania: nowo powstałych i rozbudowanych w latach 2005-2024, to odpowiednio 34 591 i 1 261.

# Skala i dynamika zjawiska drugich domów

Odsetek gospodarstw domowych posiadających drugi dom (badanie reprezentacyjne)

|           | 1995 | 2000 | 2005 | 2006  | 2009 | 2012  | 2013 | 2016  | 2019  |
|-----------|------|------|------|-------|------|-------|------|-------|-------|
| Finlandia | B.d. | B.d. | B.d. | 22,0% | B.d. | 26,0% | B.d. | 26,0% | 27,0% |
| Polska    | 2,5% | 3,5% | 4,2% | B.d.  | 4,2% | B.d.  | 5,0% | B.d.  | B.d.  |

Odsetek gospodarstw domowych posiadających działkę rekreacyjną (badanie reprezentacyjne)

|        | 1995 | 2000 | 2005  | 2009  | 2015  |
|--------|------|------|-------|-------|-------|
| Polska | 7,9% | 7,6% | 12,9% | 12,0% | 12,4% |

Liczba drugich domów

|           | 1970    | 1980    | 1990    | 2000    | 2002    | 2010    | 2023    |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Finlandia | 176 104 | 251 744 | 367 686 | 450 569 | B.d.    | 489 232 | 503 750 |
| Polska    | B.d.    | B.d.    | B.d.    | B.d.    | 258 300 | B.d.    | B.d.    |

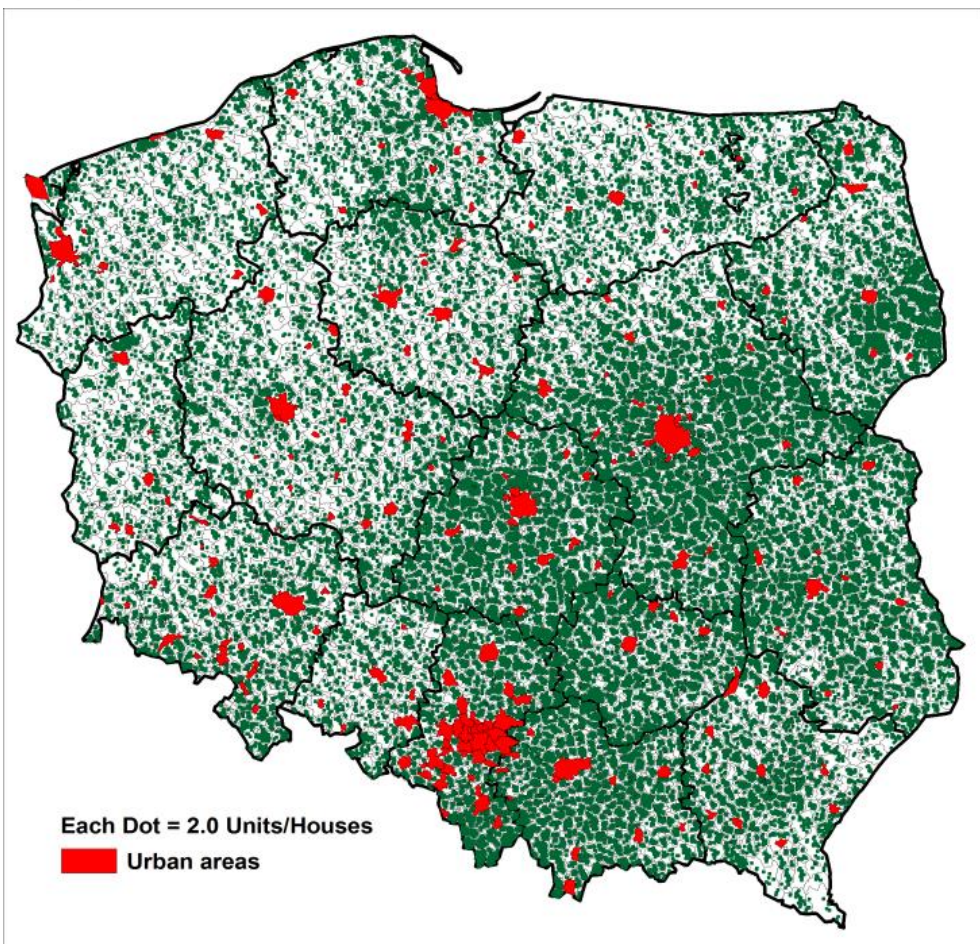
Odsetek drugich domów w ogóle zasobu mieszkaniowego

|           | 1970  | 1980  | 1990  | 2000  | 2002 | 2010  | 2023  |
|-----------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
| Finlandia | 12,4% | 14,1% | 18,1% | 19,6% | B.d. | 19,3% | 17,7% |
| Polska    | B.d.  | B.d.  | B.d.  | B.d.  | 2,1% | B.d.  | B.d.  |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 1995-2013; Diagnoza Społeczna, 1995-2015; Statistics Finland, Helsinki, 2024.

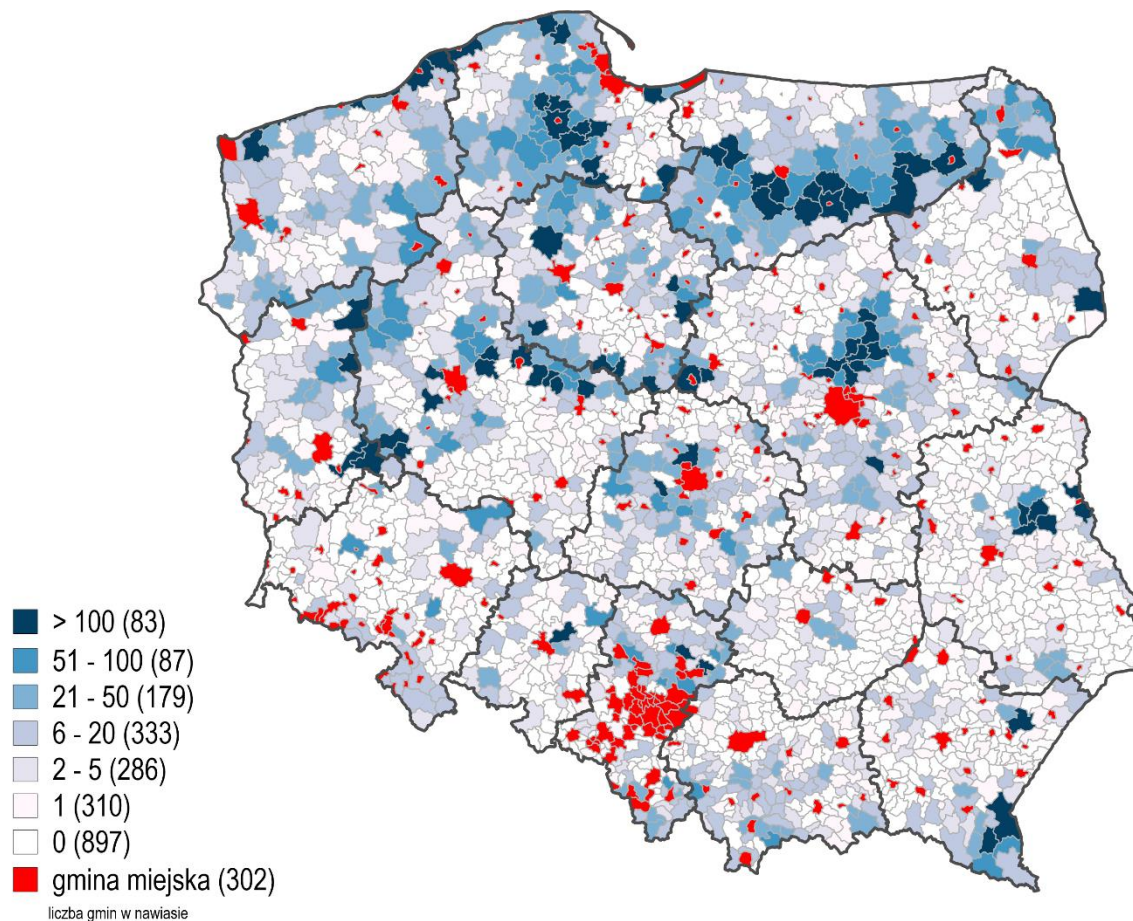
# Wzorce przestrzenne zjawiska drugich domów w Polsce

Drugie domy/ mieszkania, 2002



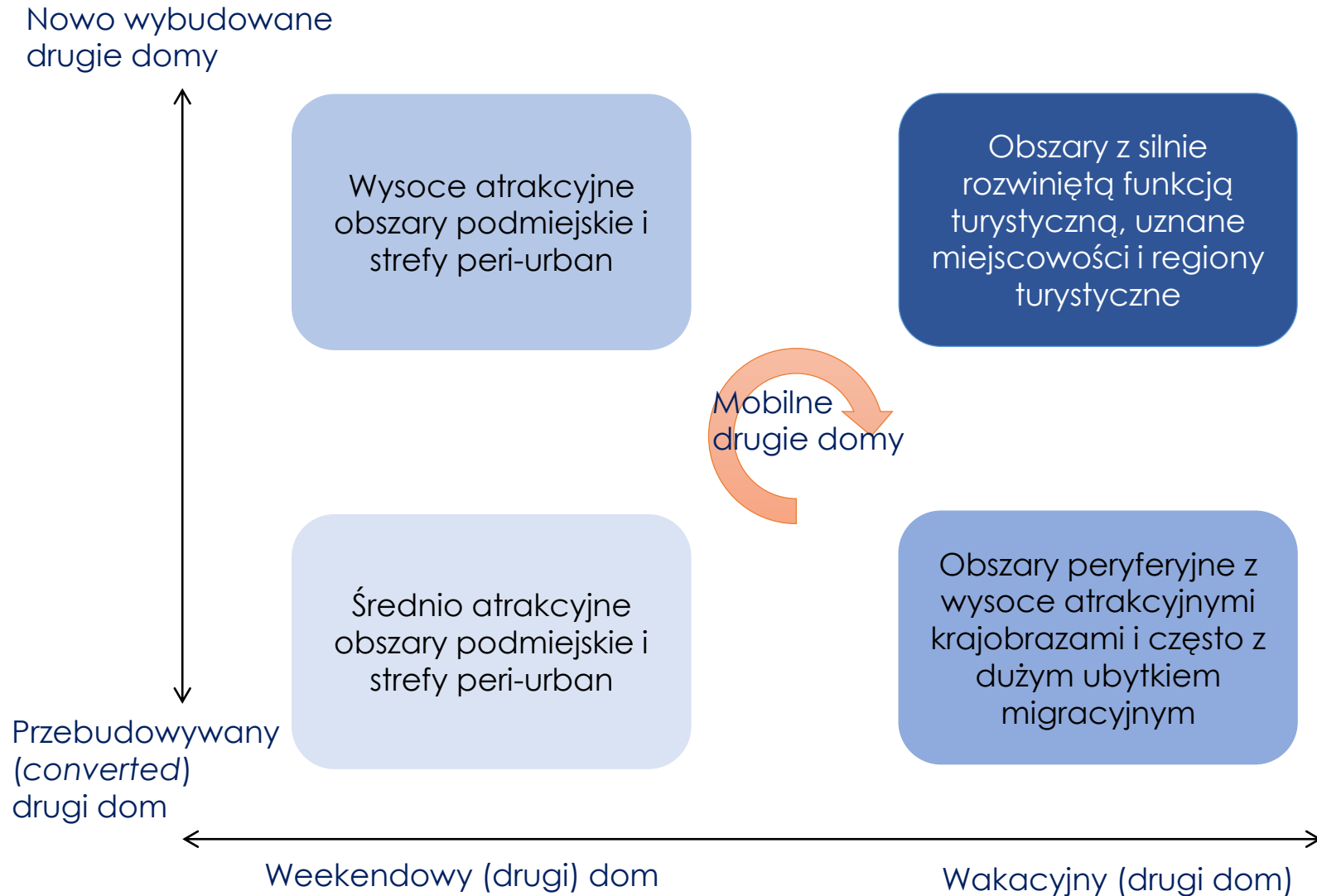
Źródło: Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2002.

Nowe budownictwo letniskowe, 2005-2023



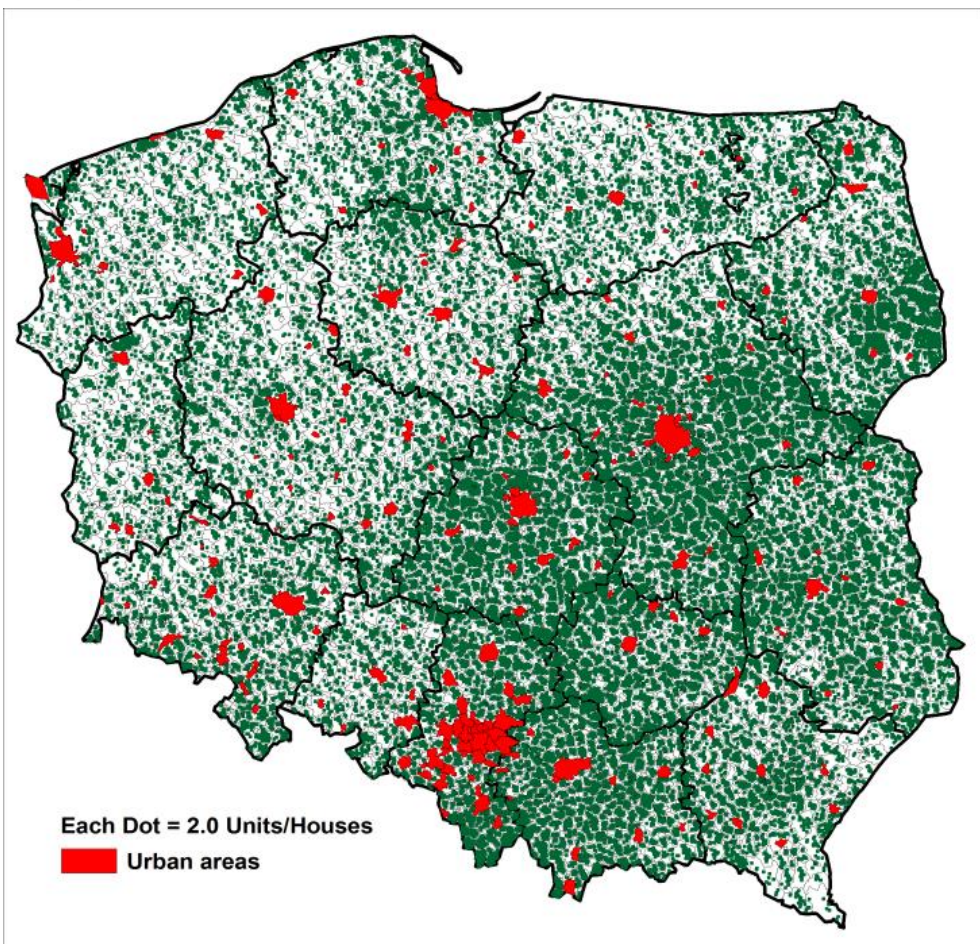
Źródło: Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2005-2024.

# Charakter drugiego domu a jego lokalizacja



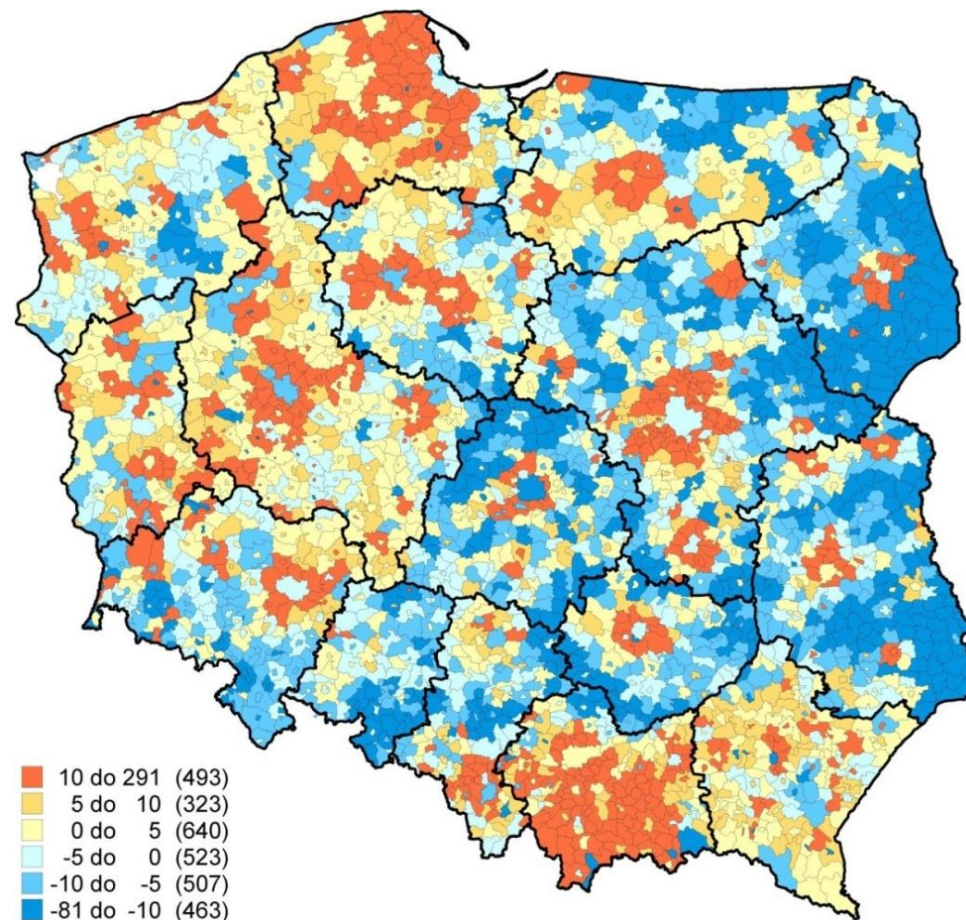
# Wzorce przestrzenne zjawiska drugich domów w Polsce

Drugie domy/ mieszkania, 2002



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, 2002. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, Warszawa.

Zmiany gęstości zaludnienia, 1990-2008



Źródło: Celińska-Janowicz i in., 2010. Aktualne problemy demograficzne regionu Polski wschodniej. Uniwersytet Warszawski, Warszawa.

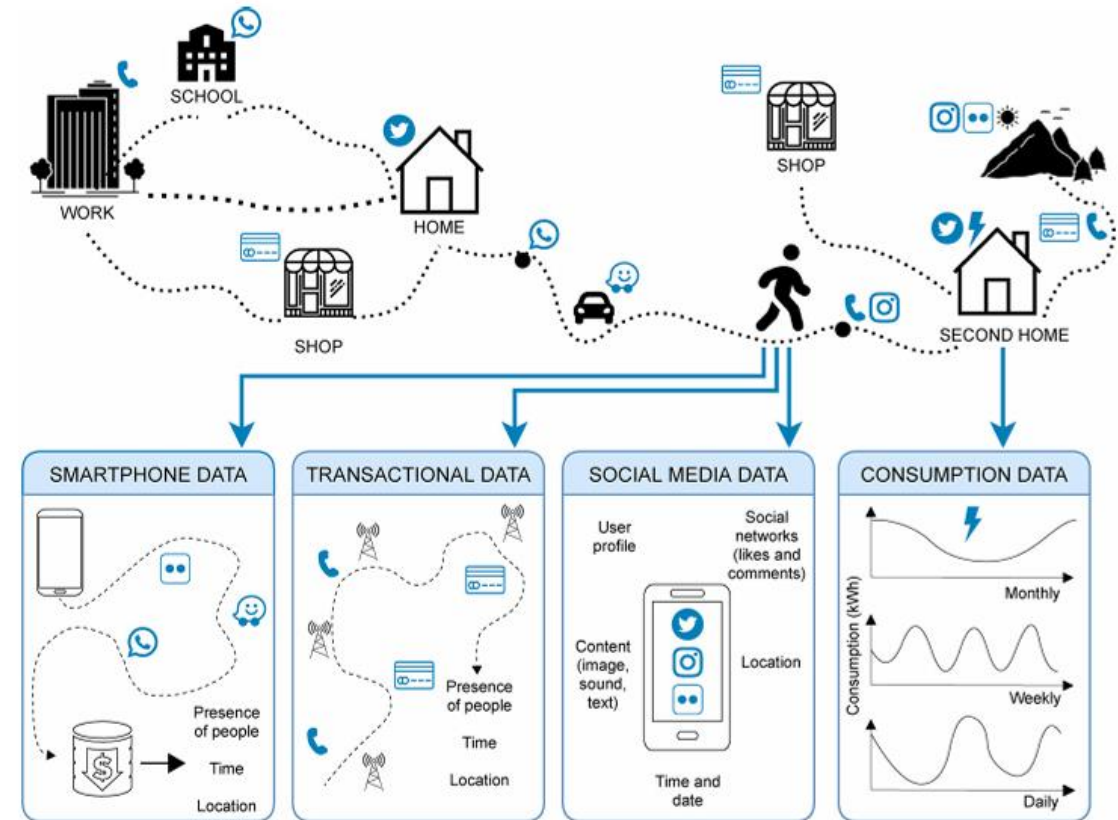
# Inne źródła danych

- Ewidencja podatkowa nieruchomości urzędu gminy:
  - domek letniskowy mieszkalny, całoroczny,
  - domek letniskowy typowo rekreacyjny, sezonowy.
- Rejestr wniosków i decyzji pozwoleń na budowę starostwa powiatowego:
  - domki letniskowe powyżej 70 m kw. (od 2022 r.).
- Rejestr zgłoszeń (budowa na „zgłoszenie”) starostwa powiatowego lub urzędu gminy:
  - domki letniskowe poniżej 70 m kw. (od 2022 r.).
- Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k)
  - Dziesięć kategorii obiektów, w tym „budynki, budowle i urządzenia” (BU),
  - Klasa obiektów „budynek” (oT\_BUBd\_A) → budynki mieszkalne (110) → domek letniskowy (funkcja szczegółowa).

# Ujęcie alternatywne

- Drugi domy jako sposób użytkowania mieszkania/ budynku, a nie rodzaj samego mieszkania/ budynku (Paris, 2009) – formalne a faktyczne użytkowanie.
- Drugie domy pomiędzy stałą migracją a turystyką:
  - Tymczasowi/ sezonowi mieszkańcy czy stali turyści?
  - „Drugi” dom czy „pierwszy” dom? (Marjavaara, 2023),
- Bardziej cyrkulacja niż migracja (Overvåg, 2011), oraz multi-local living/ wielolokalność (Weichhart, 2015).

- Big data gromadzone przez telefony komórkowe, aplikacje mediów społecznościowych i firmy użyteczności publicznej (np. firmy energetyczne).



Źródło: Raun, J., Järv, O., Okkonen, P., Rantanen, M., Hyryläinen, T., Ryyänen, T., i Toivonen T. (2023). New avenues for second home tourism research using big data: prospects and challenges. *Current Issues in Tourism*, 26(6), 890-902.

# Wnioski

- Słabość polskich danych – Obecne statystyki są nieaktualne, niespójne i niepełne, co prowadzi do niedoszacowania skali i dynamiki zjawiska, niepełnego obrazu zróżnicowania przestrzennego.
- Potrzeba nowej metodologii – Niezbędna jest rewizja metod zbierania danych, uwzględniająca nie tylko aspekty formalne, ale i faktyczne użytkowanie drugich domów.
- Wykorzystanie nowych źródeł – Dane cyfrowe (big data), w tym energetyczne i mobilne mogą dostarczyć bardziej wiarygodnych i aktualnych informacji niż tradycyjne statystyki, rejestry urzędowe.
- Wnioski dla GUS – Kluczowe jest stworzenie spójnego systemu monitorowania drugich domów, który poprawi jakość analiz i umożliwi lepsze planowanie przestrzenne oraz gospodarcze.



Czarnecki, A. & Frenkel, I. (2015). Counting the 'invisible': second homes in Polish statistical data collections. *Journal of Policy Research in Tourism, Leisure and Events*, 7(1), 15-31.

*Journal of Policy Research in Tourism, Leisure & Events*, 2015  
Vol. 7, No. 1, 15-31, <http://dx.doi.org/10.1080/19407963.2014.935784>



### Counting the 'invisible': second homes in Polish statistical data collections

Adam Czarnecki<sup>a\*</sup> and Iżaslav Frenkel<sup>b</sup>

<sup>a</sup>Karelian Institute, University of Eastern Finland, P.O. Box 111, FI-80101 Joensuu, Finland; <sup>b</sup>Institute of Rural and Agricultural Development, Polish Academy of Sciences, Nowy Świat 72, 00-330 Warszawa, Poland

(Received April 2014; final version received April 2014)

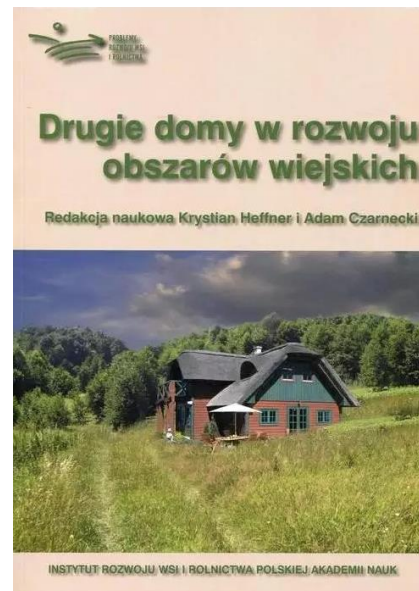
Public statistics play a vital role in fostering and furthering knowledge, which provides grounds for decision-making. However, efficient utilization of statistical data depends on whether they meet the criteria of reliability, regularity, timeliness, spatial as well as temporal comparability and availability of data at different spatial scales. Given that many countries have been experiencing dynamic growth and internationalization of the second-home phenomenon – influencing many areas of life and human activities – there are increasing expectations as regards public statistics. The scientific community and decision-makers increasingly expect current public statistics to satisfy their demand for high-quality and comprehensive data. Can the Polish statistics satisfy this new demand? This paper explores the terminology and definitions used to identify second homes in Polish statistical data collections and it, in an international comparison, evaluates whether and to what extent Polish statistics play a serving role to the research community on second homes.

**Keywords:** second homes; public statistics; quantitative data; definitional issues; terminology

#### Resumen

Las estadísticas públicas juegan un papel vital para alentar y fomentar el conocimiento que proporciona las bases para la toma de decisiones. Sin embargo, la utilización eficiente de los datos estadísticos depende de si se cumplen los criterios de fiabilidad, regularidad, oportunidad, comparabilidad espacial y temporal, y disponibilidad de los datos a diferentes escalas espaciales. Dado que muchos países han experimentado un crecimiento dinámico y el fenómeno de la internacionalización de la segunda vivienda – influyendo en muchas áreas de las actividades vitales y humanas – hay unas expectativas crecientes con respecto a las estadísticas públicas. La comunidad científica y los decisores esperan cada vez más estadísticas públicas para satisfacer su demanda de datos exhaustivos y de alta calidad. ¿Pueden las estadísticas polacas satisfacer esta nueva demanda? Este trabajo explora la terminología y las definiciones utilizadas para identificar las segundas viviendas en el conjunto de datos estadísticos polacos y evalúa, en una comparación internacional, si y en qué medida las estadísticas polacas juegan un rol útil a la comunidad científica que investiga en segundas viviendas.

\*Corresponding author. Email: [adam.czarnecki@uef.fi](mailto:adam.czarnecki@uef.fi)



Frenkel, I. (2011). Drugie domy w badaniach GUS. W: Heffner, K. i Czarnecki, A. (red.), *Drugie domy w rozwoju obszarów wiejskich*, (ss. 45-67). Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa Polskiej Akademii Nauk, Warszawa.

Iżaslav Frenkel

## 3 DRUGIE DOMY W BADANIACH GUS

### 3.1. Źródła danych i podstawowe definicje

Dane statystyczne GUS dotyczące *drugich domów* są dość ubogie. Bieżąca statystyka budownictwa i zasobów mieszkaniowych w ogóle nie uwzględnia tego zagadnienia. Również spisy ludności i mieszkań przeprowadzone do końca lat 90. nie zawierały informacji na ten temat. Po raz pierwszy w ramach tych spisów zostały one zebrane w trakcie Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań przeprowadzonego w maju 2002 roku (NSP 2002). Informacje nt. *drugich domów* zawierają także wyniki modułowych badań turystyki i wypoczynku przeprowadzanych okresowo, (co 3–5 lat) na części próby gospodarstw domowych prowadzących budżety domowe. Ostatnie takie badania przeprowadzono w latach 2005 i 2009.

W NSP 2002 temat *drugich domów* został uwzględniony w dwóch blokach pytań na formularzu spisowym: w bloku zatytułowanym „Opis budynku” i zatytułowanym „Opis mieszkania”.

W bloku opisującym budynek pytano m.in. o rodzaj budynku ze względu na jego przeznaczenie. Z tego punktu widzenia wyodrębniono 5 kategorii budynków:

- mieszkalny,
- mieszkalno-inwentarski lub mieszkalno-gospodarczy,
- zbiorowego zakwaterowania,
- niemieszkalny,
- rekreacyjny (przeznaczony do czasowego zamieszkania).

Ostatni z wymienionych rodzajów budynku wyodrębniony został po raz pierwszy w NSP 2002. W instrukcji spisowej czytamy, że *Za budynek rekreacyjny należy uważać budynek, którego wzniesienie (zgodnie z przepisami prawa budowlanego) wymagało pozwolenia na budowę domu mieszkalnego, a którego głównym przeznaczeniem jest czasowe zamieszkiwanie (np. w czasie urlopu, w dni wolne od pracy), a także budynek, który wcześniej wykorzystywany był jako budynek mieszkalny do stałego zamieszkania, ale aktualnie został przeznaczony do zamieszkania*

Dziękuję za uwagę.

E-mail: [aczarnecki@irwirpan.waw.pl](mailto:aczarnecki@irwirpan.waw.pl)

Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa  
Polska Akademia Nauk (IRWiR PAN)  
Ul. Nowy Świat 72  
00-330 Warszawa  
<http://www.irwirpan.waw.pl/>