

Zagraniczne drugie domy – nowa forma międzynarodowej mobilności w Europie

Foreign second home market – a new form of international mobility in Europe

Czesław Adamiak

Uniwersytet Mikołaja Kopernika, Wydział Nauk o Ziemi

ul. Lwowska 1, 87-100 Toruń

e-mail: czeslaw@doktorant.umk.pl

Zarys treści: Coraz większa liczba Europejczyków posiada drugie domy poza granicami swojego kraju. Zjawisko to jest jednak słabo opisane statystycznie i stosunkowo rzadko zajmuje uwagę badaczy turystyki i migracji. Celem autora była charakterystyka zróżnicowania, uwarunkowań, skutków i współczesnych tendencji w posiadaniu przez Europejczyków drugich domów za granicą, na podstawie dostępnej literatury oraz danych statystycznych.

Słowa kluczowe: zagraniczne drugie domy, turystyka rezydencjalna, migracje międzynarodowe, Europa

Abstract: An increasing number of individuals in Europe own a second home abroad. This trend is poorly described by statistics and seldom investigated by tourism and migration researchers. The aim of this study is to determine the variation, factors, impacts and contemporary trends in the foreign second home market in Europe. The study is based on available literature and statistical sources.

Keywords: foreign second homes, residential tourism, international migration, Europe

Wstęp

Drugie domy, czyli prywatne domy zlokalizowane poza miejscem stałego zamieszkania właścicieli, wykorzystywane przede wszystkim w celach rekreacyjnych, głównie lub wyłącznie przez właścicieli i ich rodziny, rozpowszechniły się w krajach Europy od lat 60. XX wieku. Od lat 90. dynamicznie wzrasta liczba drugich domów zlokalizowanych poza granicami krajów zamieszkania właścicieli (Go 1988, Hall, Müller 2004, Gallent i in. 2005).

Problemem w badaniach i opisie posiadania drugich domów za granicą jest brak porównywalnych danych na ich temat. Wynika to z niespójności stosowanych definicji i znacznego zróżnicowania zjawiska (pod względem form fizycznych, form własności i sposobów użytkowania). Wykorzystanie drugich domów stanowi formę przejściową między turystyką i migracją, często pomijaną zarówno w opisie ruchu turystycznego, jak i migracyjnego, przez co użytkownicy drugich domów stanowią „niewidzialną ludność” danego obszaru (Müller 2007). Ponadto zagraniczne posiadłości są często ukrywane przez właścicieli, aby uniknąć obciążeń podatkowych (Iglebaek 2007).

W sytuacji niedostatku danych statystycznych jedynym sposobem na to, aby oszacować liczbę i opisać znaczenie drugich domów dla mobilności ludności w Europie, jest przegląd studiów przypadków: opracowań naukowych i analiz rynku nieruchomości. Na podstawie tych wtórnych źródeł informacji zrealizowany zostanie cel niniejszego artykułu: charakterystyka przestrzennego zróżnicowania posiadania zagranicznych drugich domów w Europie, jak i ocena przyczyn, skutków oraz przyszłych tendencji rozwoju tego zjawiska.

Rozmieszczenie zagranicznych drugich domów w Europie

Najwięcej zagranicznych drugich domów w Europie posiadają Brytyjczycy i Niemcy (tab. 1), czyli mieszkańcy dużych i zamożnych krajów o niewielkiej wewnętrznej podaży takich domów (Gallent i in. 2005), a także mieszkańcy innych krajów Europy Zachodniej. W 2010 roku drugi dom za granicą posiadało ok. 475 tys. Brytyjczyków, najwięcej w Hiszpanii i Francji (Savills Research 2011). W 2002 roku swoje drugie domy za granicą miało 92 tys. Holendrów, głównie we Francji

i Hiszpanii (Reijden i in. 2003), w 2004 roku Irlandczycy mieli 60 tys. zagranicznych posiadłości, z czego $\frac{2}{3}$ w Hiszpanii (Keena 2004), a Norwegowie w czasach boomu nieruchomości kupowali corocznie 9–10 tys. zagranicznych mieszkań, co trzecie w Hiszpanii (Iglebaek 2007).

Pod względem lokalizacji zagraniczne drugie domy w Europie można podzielić na dwie kategorie. Pierwsza to drugie domy oddalone od miejsca stałego zamieszkania właścicieli, użytkowane sezonowo (zwykle w sezonie letnim lub, w przypadku tych położonych w kurortach narciarskich, w zimowym), do których dojazdy odbywają się najczęściej drogą lotniczą. Drugą kategorię stanowią drugie domy przygraniczne, położone w niewielkim oddaleniu od stałego miejsca zamieszkania, ale poza granicą państwową.

Lokalizacja drugich domów oddalonych od miejsca stałego zamieszkania jest warunkowana czynnikami klimatycznymi. Najwięcej tego typu obiektów skupia się w regionach nadmorskich krajów śródziemnomorskich. Hiszpania w późnych latach 60. XX wieku stała się pierwszym krajem, w którym rozwinął się sektor związany ze sprzedażą i wynajmem drugich domów obcokrajowcom, nazywany turystyką rezydencjalną (hiszp. *turismo residencial*) (Hoggart, Buller 1994; Mazón, Aledo 2005). Przez następne dekady Hiszpania była głównym celem zagranicznych nabywców drugich domów, choć ostatnio jej znaczenie spada, zwłaszcza po 2007 roku (Savills Research 2011). W 2001 roku znajdowało się tam najwięcej w Europie (Instituto Nacional de Estadística), bo aż 3,4 mln drugich mieszkań, a ok. $\frac{1}{3}$ z nich była własnością obcokrajowców, z czego po ok. $\frac{1}{3}$ stanowili Brytyjczycy i Niemcy (Datzira-Masip, Julià-Eggert 2008). W 2004 roku 21,1% zagranicznych turystów odwiedzających Hiszpanię, czyli 11,4 mln osób, korzystało z prywatnych drugich domów (Mazón, Aledo 2005).

Posiadanie drugich domów przygranicznych bardziej niż motywami klimatycznymi warunkowane jest czynnikami lokalnymi: różnicami w cenach nieruchomości, kosztach usług, dostępności gruntów budowlanych czy regulacjach prawnych. Przykładem zintegrowanego ekonomicznie regionu o dużej i rosnącej liczbie zagranicznych drugich domów jest Skandynawia. W Szwecji w 2009 roku 33 tys. drugich domów (5,9% ogółu) było w posiadaniu obcokrajowców (Hedström 2010), przede wszystkim Niemców (Müller 2002), a w dalszej kolejności Duńczyków i Norwegów. Mają oni tam domy zlokalizowane w zasięgu weekendowych

Tab. 1. Zagraniczne drugie domy (d.d.) w wybranych krajach Europy

Tab. 1. Foreign second home market in selected European countries

| Wybrane kraje o dużej liczbie drugich domów w posiadaniu obcokrajowców/ Selected countries with high number of second homes owned by foreigners | |
|--|--|
| Hiszpania | Jeden z pierwszych rynków zagranicznych d.d. od lat 60. 3 359 tys. d.d. w 2001 r. – najwięcej w Europie. W d.d. nocuje 1 na 4 zagranicznych turystów odwiedzających Hiszpanię. Obcokrajowcy kupują 40% nowych d.d., w tym po ok. 1/3 Brytyjczycy i Niemcy (INE, Datzira-Masip i Julià-Eggert 2008). |
| Francja | 2 802,2 tys. d.d. w 2007 r. Wśród zagranicznych właścicieli dominują Brytyjczycy. Już pod koniec lat 80. kupowali oni rocznie 14 tys. d.d. we Francji motywowani dostępnością tanich wiejskich domów i aktywnością agencji nieruchomości (INSEE, Hoggart i Buller 1994). |
| Portugalia | 930 tys. d.d. czyli 20% ogółu mieszkań w 2001 r. Liczba d.d. w latach 1991–2001 wzrosła o 40%. Największe zainteresowanie zagranicznych kupców d.d. w wiejskich regionach Algarve i Alejtejo (Nazaré Roca i in. 2009). |
| Szwajcaria | Ok. 500 tys. d.d., czyli 12% ogółu mieszkań (swissinfo.ch 2012). W marcu 2012 r. w federalnym referendum wprowadzono ograniczenie budowy d.d. do max 20% mieszkań w gminie. W kampanii podnoszono argumenty ekologiczne oraz ekonomiczne – wypieranie lokalnej ludności przez zamożniejszych obcokrajowców (Simonian 2012). |
| Chorwacja | 183 tys. d.d. w 2001 r. Od 2009 r. obywatele UE mogą swobodnie nabywać d.d. w Chorwacji. Wśród zagranicznych właścicieli dominują Niemcy (ok. połowy kupców), Słoweńcy i Austriacy (Opačić 2009, Datzira-Masip i Julià-Eggert 2008) |
| Cypr | Powstają wioski d.d. uzupełniające tradycyjną ofertę turystyczną. Pierwotnie d.d. na Cyprze posiadali Brytyjczycy, obecnie też inne narodowości (Warner 1999). |
| Turcja | Obcokrajowcy kupują d.d. w nadmorskich prowincjach od lat 80., kiedy wprowadzono korzystne regulacje prawne. Dominują Niemcy, mniej Holendrów i Anglików (Tamer i in. 2006) |
| Szwecja | 333 tys., czyli 5,9% ogółu d.d. jest w posiadaniu obcokrajowców (2009 r.), głównie na południu kraju. Najczęściej zagraniczni właściciele to Niemcy, Duńczycy i Norwegowie (Hedström 2010). |

| Wybrane kraje o dużej liczbie drugich domów w posiadaniu obcokrajowców/ Selected countries with high number of second homes owned by foreigners | |
|--|--|
| Dania | Dania to jedyny kraj UE, który nie pozwala na kupowanie d.d. przez obcokrajowców. Istotne znaczenie dla turystyki ma za to wynajem d.d., a ⅓ wynajmujących to Niemcy (2009) (Steineke 2007). |
| Finlandia | D.d. w pd.-wsch. Finlandii nabywają Rosjanie, w 2008 stanowili 70% zagranicznych kupców. D.d. w kurortach narciarskich Laponii nabywają Norwegowie i Brytyjczycy (Hedström 2010). |
| Wybrane kraje których mieszkańcy są posiadaczami drugich domów za granicą/ Selected countries whose citizens own second homes abroad | |
| Wielka Brytania | Ok. 475 tys. zagranicznych d.d. w 2010 r. – więcej niż d.d. w kraju. Pięciokrotny wzrost liczby zagranicznych d.d. od 1995 r. i dwuipółkrotny – od 2001 r. Najpopularniejsze kierunki nabywania d.d.: Francja, Hiszpania, USA i Kanada, Portugalia (Paris 2010, Savills 2011). |
| Niemcy | Obok Brytyjczyków Niemcy posiadają najwięcej zagranicznych d.d. W 2001/02 na samej Teneryfie mieszkało 54–60 tys. niemieckich emerytów, z czego 69% stanowili okresowi migranci (Breuer 2005). |
| Holandia | Holendrzy w 2002 posiadali 54–66 tys. d.d. za granicą, najwięcej we Francji i Hiszpanii. (Reijden i in. 2003). |
| Belgia | Za granicą jest 40% d.d. posiadanych przez Belgów, najwięcej we Francji i Hiszpanii. (Reijden i in. 2003) |
| Norwegia | W czasie boomu nieruchomości Norwegowie kupowali 9–10 tys. zagranicznych d.d. rocznie, z tego ⅓ w Hiszpanii, resztę w Szwecji, Francji, Włoszech, Grecji, Portugalii i innych krajach (Inglebaek 2007). |
| Irlandia | W 2004 r. mieszkańcy Irlandii posiadali 60 tys. zagranicznych d.d., w tym 40 tys. w Hiszpanii. Od 2000 r. do 2004 r. liczba posiadaczy zagranicznych d.d. wzrosła trzykrotnie (Keena 2004). |

Źródło/Source: Breuer 2005, Datzira-Masip i Julià-Eggert 2008, Hedström 2010, Hoggart i Buller 1994, INE, Inglebaek 2007, INSEE, Keena 2004, Roca i in. 2009, Opačić 2009, Paris 2010, Reijden i in. 2003, Savills 2011, Simonian 2012, Steineke 2007, swissinfo.ch 2012, Tamer i in. 2006, Warner 1999.

dojazdów z Kopenhagi i Oslo, a Szwecja jest dla nich drugim, po Hiszpanii, najważniejszym krajem nabywania zagranicznych drugich domów (Iglebaek 2007). Z kolei w Finlandii największą grupę zagranicznych posiadaczy drugich domów stanowią Rosjanie, posiadający 3,2 tys. domów w południowo-wschodniej części kraju, przyciągani niższymi niż w okolicach Petersburga cenami, a także pozytywnym obrazem Finlandii jako kraju przyjaznego i bezpiecznego (Tuulentie i in. 2012). Sami Finowie coraz częściej kupują drugie domy w Estonii ze względu na bliskość aglomeracji Helsinek. Ok. 1000 Finów posiada drugie domy tylko na wyspie Sarema (Pitkänen, Veepsäläinen 2008).

Rozwój zagranicznej własności drugich domów w krajach skandynawskich możliwy był dzięki likwidacji ograniczeń w nabywaniu nieruchomości przez obcokrajowców związanej z integracją europejską. Specyficzny jest przypadek Danii, która na mocy specjalnego protokołu do traktatu akcesyjnego do EWG z 1972 roku zabrania cudzoziemcom kupowania drugich domów na jej terenie (Damsgaard 2007). Jednak i w tym przypadku można mówić o umiędzynarodowieniu zjawiska drugich domów – prawie połowa spośród ok. 220 tys. drugich domów w Danii, oprócz prywatnego użytku, jest wynajmowana, stanowiąc najlichnieszą grupę miejsc noclegowych w kraju, a ok. 90% wynajmujących stanowią obcokrajowcy, w większości Niemcy (Tress 2002).

Uwarunkowania wzrostu liczby zagranicznych drugich domów

Wśród przyczyn wzrostu liczby drugich domów posiadanych przez obcokrajowców w Europie można wyróżnić czynniki demograficzno-ekonomiczne, społeczno-kulturowe, komunikacyjne, polityczno-prawne i te związane z funkcjonowaniem rynku nieruchomości.

Do grupy czynników demograficzno-ekonomicznych zalicza się: wzrost liczebności grup wiekowych tworzących największy popyt na drugie domy, wzrost liczby osób zamożnych oraz zmiany w organizacji pracy. Posiadaczami drugich domów zostają najczęściej przedstawiciele rosnących w ostatnich dziesięcioleciach grup wiekowych: ludność w wieku średnim niemobilnym (powyżej 45 lat), a także emeryci. Wynika to z cyklu życia rodziny (usamodzielnienie dzieci) i cyklu akumu-

lacji kapitału (osiągnięcie wysokiego poziomu w hierarchii zawodowej, spłatenie kredytu mieszkaniowego) (Price i in. 1997, Módenes Cabrerizo i in. 2007, Norris, Winston 2010). Ostatnie dekady w krajach Europy Zachodniej przyniosły wzrost przeciętnej zamożności społeczeństw, przy jednoczesnej postępującej polaryzacji dochodów, wskutek czego wzrosła liczba osób bogatych, mogących sobie pozwolić na posiadanie drugiego mieszkania za granicą (Paris 2010). Czynnikiem sprzyjającym rozwojowi zagranicznych drugich domów jest też coraz większa elastyczność czasowa i przestrzenna pracy (dłuższe weekendy, praca na odległość).

Czynnikiem społeczno-kulturowym wpływającym na popularyzację zagranicznych drugich domów jest wzrastająca mobilność międzynarodowa społeczeństw. Coraz większa liczba mieszkańców Europy ma doświadczenie we wcześniejszych podróżach turystycznych lub zamieszkiwaniu za granicą. Dla migrantów, którzy przyjechali do krajów Europy Zachodniej do pracy, posiadanie drugiego domu w kraju pochodzenia to substytut migracji powrotnej (Williams, Hall 2000).

Trzecim czynnikiem warunkującym wzrost liczby zagranicznych drugich domów jest rozwój transportu i komunikacji elektronicznej. Rozbudowa systemów autostrad zwiększyła zasięgi weekendowych dojazdów z dużych miast, rozszerzając je często poza granice państwowe. Rozwój transportu lotniczego, zwłaszcza tanich linii lotniczych, oferujących bezpośrednie połączenia między regionalnymi portami lotniczymi północnej i południowej Europy, pozwala na szybkie i względnie tanie dojazdy do śródziemnomorskich drugich mieszkań. Z kolei rozwój telekomunikacji i pojawienie się Internetu umożliwia zdalną pracę oraz utrzymywanie kontaktów z rodziną i znajomymi w kraju przez sezonowych migrantów.

Do czwartej grupy czynników należą czynniki polityczne i prawne, związane z integracją europejską. Swoboda przepływu osób wewnątrz Unii Europejskiej pozwala na sezonowe migracje bez obowiązku zmiany obywatelstwa, meldunku i ryzyka utraty przywilejów, np. dostępu do opieki zdrowotnej czy emerytury. Z kolei swoboda przepływu kapitału umożliwia nabywanie i posiadanie nieruchomości przez obcokrajowców, co było znacznie utrudnione jeszcze w latach 80. XX wieku (Go 1988). Niektóre rządy i samorządy terytorialne prowadzą ponadto aktywną politykę sprzyjającą rozwojowi turystyki rezydencjalnej (Mazón, Aledo 2005).

Sposób funkcjonowania rynku nieruchomości stanowi kolejny czynnik, który odgrywa ważną rolę w kreowaniu popytu na zagraniczne drugie domy. Mimo

otwartych granic różnice między krajami w cenach i dostępności nieruchomości, krajowych regulacjach dotyczących budownictwa i kosztach utrzymania zwiększają zainteresowanie posiadaniem drugich domów za granicą. Deweloperzy i pośrednicy nieruchomości aktywnie stymulują popyt na drugie domy wśród obcokrajowców, a wyspecjalizowane agencje, oprócz sprzedaży nieruchomości, oferują również usługi związane z ich utrzymaniem, ochroną i wynajmem (Hoggart, Buller 1994; Tamer i in. 2006; Datzira-Masip, Julià-Eggert 2008). W latach koniunktury na rynku nieruchomości, przed kryzysem, łatwa dostępność kredytów hipotecznych ułatwiała, a szybko rosnące ceny nieruchomości z kolei zachęcały do zakupu drugich domów za granicą w charakterze inwestycji.

Skutki wzrostu liczby zagranicznych drugich domów

Skutki wzrostu liczby drugich domów można podzielić na: demograficzne, ekonomiczne (dla sektora turystycznego i dla sektora nieruchomości) społeczne i środowiskowe.

Do skutków demograficznych zaliczyć można bezpośrednio i pośrednio stymulowanie stałej migracji: bezpośrednio, kiedy posiadanie drugiego domu jest wstępnym etapem stałej migracji, zwykle migracji emeryckiej (*retirement migration*, King i in. 2000, Breuer 2005), pośrednio, kiedy rynek turystyki rezydencjalnej, stymulując rozwój sektora budowlanego i tworząc popyt na usługi, wywołuje migracje zarobkowe (Williams, Hall 2000).

Drugie domy jako zjawisko gospodarcze funkcjonują na pograniczu sektora turystycznego i nieruchomości. Sektor turystyki rezydencjalnej konkuruje (o atrakcyjne tereny budowlane) i współpracuje (w zakresie uzupełniającej infrastruktury i usług) z tradycyjnym sektorem turystycznym. W wielu krajach budowa i sprzedaż drugich domów obcokrajowcom jest ważnym źródłem dochodów. Duża jednak zmienność popytu na drugie domy i zależność od sytuacji gospodarczej w innych krajach czynią turystykę rezydencjalną, szczególnie podatną na zmiany koniunktury, częścią i tak wrażliwego sektora budowlanego, o czym przekonała się w czasie kryzysu choćby Hiszpania (Ball 2005, Muñoz; Barrado Timón 2011).

Wśród skutków społecznych popularyzowania zagranicznej własności drugich domów, z jednej strony, można wskazać na międzynarodową integrację i upo-

wszechnianie tożsamości transnarodowych (Halfacree 2012), z drugiej strony, ujawnianie się kontrastów, konfliktów i przestrzennej segregacji. Popyt na drugie domy ze strony bogatych przybyszów powoduje wzrost cen nieruchomości w atrakcyjnych peryferyjnych lokalizacjach, co może prowadzić do wyparcia miejscowej ludności (Marjavaara 2007). Mogą pojawić się konflikty między lokalną ludnością a właścicielami drugich domów na tle narodowym, etnicznym czy kulturowym (Gallent i in. 2005), a także na tle różnic w postawach dotyczących rozwoju obszaru: właściciele drugich domów są niechętni nowym inwestycjom służącym rozwojowi miejscowej gospodarki, ale zagrażającym jakości walorów krajobrazowych (Müller 2002). Koncentracja drugich mieszkań należących do obcokrajowców w kurortach może z kolei prowadzić do powstania odizolowanych od otoczenia kolonii narodowych (Haug i in. 2007).

Ostatnią grupę efektów upowszechniania się drugich domów stanowią skutki środowiskowe. Rozwój sektora turystyki rezydencjalnej przyczynia się do nadmiernej zabudowy terenów atrakcyjnych turystycznie, zwłaszcza nadmorskich. Jednocześnie sezonowość wykorzystania drugich domów zwiększa koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej. Problem może stanowić np. zaopatrzenie w wodę, zwłaszcza w suchym klimacie, jaki panuje na śródziemnomorskich wybrzeżach Hiszpanii (Mazón, Aledo 2005). Duże koszty dla środowiska generuje też transport, szczególnie lotniczy. Pozytywny wpływ na środowisko obiekty te mogą przynosić na peryferyjnych, wyludniających się obszarach wiejskich, gdzie przekształcanie istniejącej zabudowy w drugie domy zapobiega degradacji technicznej zabudowy i infrastruktury (Hall, Müller 2004).

Przyszłe trendy

Liczbę Europejczyków posiadających obecnie drugie domy poza granicami swojego kraju można szacować na ponad 1,5 miliona i będzie ona wzrastać. Pojawiać się będzie coraz więcej drugich domów o wysokim standardzie, typowym dla stałych mieszkań. Nastąpi też postęp, jeśli chodzi o zróżnicowanie form mobilności związanej z drugimi domami: wzrośnie liczba sezonowych migrantów, nie tylko wśród emerytów, ale coraz częściej i pracujących (Flognfeldt 2006, Paris 2010). Posiadanie zagranicznych drugich domów rozpowszechni się wśród mieszkańców kolejnych

europjskich krajów, m.in. Rosji i krajów Europy Środkowej. Zyskają na znaczeniu nowe kraje docelowe, takie jak Chorwacja i Bułgaria czy kraje pozaeuropejskie: Tajlandia, Maroko, USA, a relatywnie tracą na znaczeniu tradycyjne kierunki, przede wszystkim Hiszpania. Drugie domy będą coraz częściej pojawiały się w mniej atrakcyjnych regionach, w oddaleniu od wybrzeży i górskich kurortów. Rosła będzie liczba drugich domów przygranicznych, a także miejskich drugich domów (*pied-à-terre*), lokalizowanych w dużych metropoliach (Iglebaek 2007; Savills Research 2011; Datzira-Masip, Julià-Eggert 2008; Pitkänen, Vepsäläinen 2008).

Bibliografia

- Ball M., 2005, *The second home boom*, *Appraisal Journal*, 73, 3, 240–248.
- Breuer T., 2005, *Retirement Migration or rather Second-Homes Tourism? German Senior Citizens on the Canary Islands*, *Die Erde. Contributions to Human Geography*, 136, 3, 313–333.
- Damsgaard O., 2007, *Second homes in Denmark*, *Journal of Nordregio*, 7, 3, 19–21.
- Datzira-Masip J., Julià-Eggert M., 2008, *Spain and Croatia: Traditional versus new markets for residential tourism* [w:] P. Keller, T. Bieger (red.), *Real Estate and Destination Development in Tourism. Successful Strategies and Instruments*, Erich Schmidt Verlag, Berlin, 11–24.
- Flognfeldt T., 2006, *Second Homes, Work Commuting and Amenity Migrants in Norway's Mountain Areas* [w:] L.A.G. Moss (red.), *Amenity Migrants: Seeking and Sustaining Mountains and Their Cultures*, CABI, Wallingford, 232–244.
- Gallent N., Mace A., Tewdwr-Jones M., 2005, *Second Homes: European Perspectives and UK Policies*, Ashgate, Aldershot.
- Go F., 1988, *Holiday homes in Europe*, *Travel & Tourism Analyst*, 3, 20–33.
- Halfacree K., 2012, *Heterolocal Identities? Counter-Urbanisation, Second Homes, and Rural Consumption in the Era of Mobilities*, *Population, Space and Place*, 18, 2, 209–224.
- 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 Publications, Clevedon, 3–14.
- Haug B., Dann G.M.S., Mehmetoglu M., 2007, *Little Norway in Spain. From Tourism to Migration*, *Annals of Tourism Research*, 34, 1, 202–222.
- Hedström M., 2010, *Foreign second-homes in Norden*, *Journal of Nordregio*, 10, 2, 11.

- Hoggart K., Buller, H., 1994, *Property agents as gatekeepers in British house purchases in rural France*, *Geoforum*, 25, 2, 173–187.
- Iglebaek O., 2007, *How many houses abroad?*, *Journal of Nordregio*, 7, 3, 8–9.
- Instituto Nacional De Estadística, www.ine.es, dostęp: 1.12.2012.
- Keena C, 2004, *Revenue turns gaze on owners of holiday hideaways*, *The Irish Times*, 18.06.
- King R., Warnes T., Williams A., 2000, *Sunset Lives: British Retirement Migration to the Mediterranean*, Berg, London.
- Marjavaara R., 2007, *The Displacement Myth: Second Home Tourism in the Stockholm Archipelago*, *Tourism Geographies*, 9, 3, 296–317.
- Mazón T., Aledo A., 2005, *El dilema de turismo residencial: ¿turismo o desarrollo inmobiliario?* [w:] T. Mazón, A. Aledo (red.), *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*, Universidad de Alicante, 13–30.
- Módenes Cabrerizo J.A., López Colás J., Robertson G., 2007, *Second Homes in Spain: Socio-Demographic and Geographical Profiles*, *Population (English Edition)*, 62, 1, 157–171.
- Muñoz S.F., Barrado Timón D.A., 2011, *Tourist and real estate development of Mediterranean and insular territories of Spain versus its international referents (Florida and the Côte d'Azur): a comparative analysis*, *Cuadernos de Turismo*, 27, 1075–1077.
- Müller D.K., 2002, *Reinventing the Countryside: German Second-home Owners in Southern Sweden*, *Current Issues in Tourism*, 5, 5, 426–446.
- Müller D.K., 2007, *Second Homes in the Nordic Countries: Between Common Heritage and Exclusive Commodity*, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 7, 3, 193–201.
- Norris M., Winston N., 2010, *Second-Home Owners: Escaping, Investing or Retiring?*, *Tourism Geographies*, 12, 4, 546–567.
- Opačić, V.T., 2009, *Recent Characteristics of the Second Home Phenomenon in the Croatian Littoral*, *Hrvatski Geografski Glasnik*, 71, 1, 33–66.
- Paris C., 2010, *Affluence, Mobility and Second Homes Ownership*, Routledge, London.
- Pitkänen K., Vepsäläinen M., 2008, *Foreseeing the Future of Second Home Tourism. The Case of Finnish Media and Policy Discourse*, *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 8, 1, 1–24.
- Price M.F., Moss L.A.G., Williams P.W., 1997, *Tourism and amenity migration* [w:] B. Messerli J.D. Ives (red.), *Mountains of the World: a Global Priority*, Parthenon, New York, 249–280.
- Reijden H., van der Aykaç R., Iersel J. van, Keers G., Breejen F. den Sprenger P., 2003, *Tweede Woningen. Voorraad en ontwikkelingen*, Ruimtelijk Planbureau i RIGO Research en Advies

- BV, Den Haag – Amsterdam.
- Roca M., Oliveira J.A., Roca Z., 2009 *Second Homes and Second Home Tourism in Portugal* [w:] *Il Turismo Sostenibile: Turisti, Comunità Ospitanti, Ambiente, Società (IV Edizione)*, Università Della Calabria, Amantea, tercud.ulusofona.pt/index.php/pt/documentos-online/category/5-2009?download=283:roca-et-al-2009c.
- Savills Research, 2011, *UK second homes abroad. Spotlight*.
- Simonian H., 2012, *Swiss to Limit Building of Second Homes*, Financial Times, 11 marca.
- Steineke J.M., 2007, *Nordic topography of second homes*, Journal of Nordregio, 7, 3, 12–13.
- Tamer N.G., Erdoğanaras F., Güzey Ö., Yüksel Ü., 2006, *Social, Economic and Physical Effects of Second-Home Development Based on Foreign Retirement Migration in Turkey: Alanya and Dalyan*, 42nd ISOcARP Congress, 14–18.09.2006, Istanbul, http://www.isocarp.net/Data/case_studies/790.pdf.
- Tress G., 2002, *Development of Second-Home Tourism in Denmark*, Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism, 2, 2, 109–122.
- Tuulentie S., Lipkina O., Pitkänen, K., 2012, *Do borders matter? Norwegian and Russian second home owners' relation to their leisure places in Finland*, Developing Tourism – Sustaining Regions. The 21st Nordic Symposium in Tourism and Hospitality Research, Umeå, 7–10.11.2012, 132.
- Warner J., 1999, *North Cyprus: Tourism and the Challenge of Non-recognition*, Journal of Sustainable Tourism, 7, 2, 128–145.
- Williams A.M., Hall, C.M., 2000, *Tourism and migration: New relationships between production and consumption*, Tourism Geographies, 2, 1, 5–27.