

Joanna KUDEŁKO^a,
Monika MUSIAŁ-MALAGO^b, Dorota RYNIO^c

^aUniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Kolegium Ekonomii i Finansów

e-mail: kudelkoj@uek.krakow.pl

ORCID: 0000-0002-8430-2377

^bUniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Kolegium Gospodarki i Administracji Publicznej

e-mail: musialm@uek.krakow.pl

ORCID: 0000-0002-4620-1954

^cUniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Wydział Ekonomii i Finansów

e-mail: Dorota.Rynio@ue.wroc.pl

ORCID: 0000-0003-4027-2476

Prace i Studia Geograficzne

ISSN: 0208–4589; ISSN (*online*): 2543–7313

2025, t. 70.4, s. 51–66

DOI: 10.48128/pisg-2025-70.4-04

WYKORZYSTANIE METODY HIERARCHICZNEGO GRUPOWANIA OBIEKTÓW WIELOCECHOWYCH DO OCENY ZRÓŻNICOWANIA KRAJÓW UNII EUROPEJSKIEJ W ZAKRESIE REALIZACJI POTRZEB MIESZKANIOWYCH LUDNOŚCI

**Using the method of hierarchical clustering of multi-objects to assess the similarity of the
European Union countries in terms of meeting the housing needs of the population**

Abstract: The aim of this article is to assess the diversity in housing needs among European Union countries. This objective was operationalized by distinguishing different groups of countries, which include entities characterized by the greatest similarity in the level of accessibility of meeting housing needs, while at the same time differing significantly from other groups in this respect. The clustering of European Union countries was conducted using Ward's agglomeration method. The research identified characteristics in which countries grouped in separate groups demonstrate similarity. As a result, different types were identified regarding the realization of housing needs in EU countries. The research was carried out taking into account the situation in 2014 and 2024. This made it possible to assess the changes taking place.

Wpłynęło: 23.07.2025

Zaakceptowano: 05.12.2025

Zalecany sposób cytowania / Cite as: Kudelko J., Musiał-Malago' M., Rynio D., 2025, Wykorzystanie metody hierarchicznego grupowania obiektów wielocechowych do oceny zróżnicowania krajów Unii Europejskiej w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych ludności, *Prace i Studia Geograficzne*, 70.4, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa, 51–66, DOI: 10.48128/pisg-2025-70.4-04.

© Copyright by Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego & Autorzy



Artykuł opublikowany przez Paradigm i objęty licencją Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License

Key words: housing needs, economic accessibility of meeting housing needs, housing deprivation rate, Ward's method, EU countries

WSTĘP

Posiadanie mieszkania zaspakaja jedną z egzystencjonalnych potrzeb społeczeństwa (Kocowski 1982; Szelągowska 2011; Ibrahim 2020; Kwon, Kim 2021; Gaetano 2023), związanych z zapewnianiem bezpieczeństwa (Trivedi, Mehta 2019). Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych determinuje jakość życia społeczeństwa i jego dobrobyt (Chan, Adabre 2019; Carmona-Derqui i in. 2023), wpływa na równowagę na rynku oraz stanowi o możliwościach rozwoju danej przestrzeni.

Potrzeby mieszkaniowe są przedmiotem badań podejmowanych przez wielu autorów. Koncentrują się one na różnych aspektach, w tym na sposobach szacowania potrzeb mieszkaniowych (Liman i in. 2025), problemie dostępności mieszkań (Murphy 2014; Bramley 2015; Szelągowska 2021; Acolin, Reina 2022; Bradley 2024; Dudek, Wojewódzka-Wiewiórska 2024, Hick i in. 2022a; Piekut 2024) czy skali obciążenia kosztami mieszkaniowymi (Bradley 2024; Cianfarani 2024; Hick i in. 2024). W innym ujęciu, badania dotyczą deprywacji mieszkaniowej, oznaczającej brak dostępności do mieszkań o odpowiednim standardzie (Marsh i in. 2000; Navarro, Ayala 2008; Matel 2023; Matel 2024).

Odrębną kwestią są wahania cen i trendów w międzynarodowym obrocie nieruchomościami (Quigley 1999; Nijskens i in. 2019; Deng i in. 2022) i kwestie równowagi między podażą i popytem na rynku nieruchomości (Anenberg, Ringo 2024; Gabrovski, Ortego-Marti 2024).

Dotychczasowe wyniki badań prowadzą do wniosku, że podstawowym warunkiem realizacji potrzeb mieszkaniowych jest dostępność mieszkań. Drugą ważną kwestią są warunki mieszkaniowe, odzwierciedlające standard zajmowanych mieszkań. Te dwa aspekty często rozpatrywane są odrębnie.

Niniejszy artykuł wnosi wkład w dyskusję nad realizacją potrzeb mieszkaniowych w krajach Unii Europejskiej. W badaniach potrzeby mieszkaniowe ujęte zostały w sposób holistyczny. Analizą objęto zarówno dostępność mieszkań, jak i istniejące warunki określające standard zajmowanych mieszkań.

Celem artykułu jest ocena zróżnicowania w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych wśród krajów Unii Europejskiej. Zatem przedmiotem badań są możliwości ekonomiczne mieszkańców w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych na określonym poziomie. Możliwości te zależą od sytuacji ekonomicznej i kondycji finansowej gospodarstw domowych. Znajdują wyraz w tym, jaką część swoich dochodów ludność musi przeznaczyć na utrzymanie mieszkania i jaki udział w wydatkach konsumpcyjnych stanowią koszty mieszkaniowe. O dostępności ekonomicznej realizacji potrzeb mieszkaniowych świadczy również standard zajmowanych mieszkań, tj. ich powierzchnia, poziom zaludnienia czy stan i wyposażenie mieszkań, mające wpływ na komfort życia. Wyrazem możliwości jest także wiek, w którym młodzi ludzie mogą opuścić gospodarstwo domowe rodziców i zamieszkać samodzielnie. Operacjonalizacja założonego celu dokonana została poprzez wyodrębnienie w zbiorze wszystkich badanych krajów różnych grup, skupiających jednostki charakteryzujące się największym podobieństwem w zakresie poziomu dostępności realizacji potrzeb mieszkaniowych, a równocześnie istotnie różniących się pod tym względem od innych grup. Grupowanie krajów Unii Europejskiej zostało przeprowadzone z wykorzystaniem metody aglomeracyjnej Warda, będącej jedną z metod hierarchicznego grupowania obiektów wielocechowych. Przeprowadzone badania umożliwiły zidentyfikowanie cech, pod względem których kraje skupione w odrębnych grupach wykazują podobieństwo, a zatem określenie różnych typów funkcjonujących w krajach Unii Europejskich, odnoszących się do realizacji potrzeb mieszkaniowych. Badania przeprowadzone zostały z uwzględnieniem sytuacji w 2014 r. oraz 2024 r., co umożliwiło dynamiczną ocenę zachodzących zmian.

PROBLEMATYKA REALIZACJI POTRZEB MIESZKANIOWYCH

Prawo do mieszkania to jedno z podstawowych praw człowieka, umożliwiające jego funkcjonowanie i realizację innych życiowych potrzeb. Potrzeby mieszkaniowe mogą być zaspaka-

jane poprzez własność lokalu, użyczenie, najem, spadek czy nawet ich zajęcie, często bezprawne.

Nieruchomości są nabywane w celu zaspokojenia potrzeb własnych lub w celu ich komercyjnego wykorzystania (Kruclický, Horák 2019). Mieszkanie jest zatem jednocześnie dobrem społecznym i towarem rynkowym. W ujęciu dobra społecznego mieszkanie zaspokaja podstawowe potrzeby ludzkie, natomiast w ujęciu rynkowym jest ono bezpieczną formą lokowania kapitału (Gołabeska 2018). Inwestowanie w nieruchomości jest zależne od zasobu posiadanych środków finansowych, zasobu czasu i możliwości zaangażowania w tę formę inwestycji oraz wiedzy o warunkach na rynku nieruchomości (Küçüköğl, Samuelsson 2023). Jednocześnie inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe stanowią czynnik zwiększający dostępność mieszkań, gdyż nabywane nieruchomości są następnie udostępniane na rynku najmu (Kruclický, Horák 2019).

J. Sidenros (2025) wskazuje na istotną rolę mieszkalnictwa w procesie integracji UE. Zastrzega jednak, że dążenia do eliminacji barier rynkowych i utrzymania jednolitego rynku są sprzeczne z podstawowymi założeniami UE, w której posiadanie mieszkania powinno być prawem człowieka. Natomiast współcześnie następuje komodyfikacja mieszkań, co z jednej strony nakręca koniunkturę poszczególnych krajów członkowskich i UE jako całości, z drugiej zaś strony mieszkanie staje się produktem i przedmiotem obrotu, ryzyka oraz spekulacji.

Narastające procesy urbanizacji powodują nierównowagę na rynku i trudności w zaspokajaniu rosnącego popytu na mieszkania, wobec niedostatecznej podaży. Deficyt ten stanowi wyzwanie i powoduje nierównowagę w zakresie dostępności mieszkań w poszczególnych krajach i regionach świata, problem ten w szczególności dotyczy osoby o niskich dochodach (Lowe, Tsenkova 2017; Obaco i in. 2022). Taka sytuacja nie wynika jedynie z małej dostępności mieszkań w sensie ilościowym, ale z braku zdolności do nabycia czy najmu mieszkań oraz niskiej jakości tego zasobu (Lis, 2017). Badania dowodzą, że w większości krajów UE wzrost ceny mieszkań, szczególnie na terenach miejskich, znacząco ogranicza ich dostępność (Habdas i in. 2020).

Ważną kwestią poza nabyciem czy najmem mieszkania, jest także możliwość ponoszenia kosztów jego utrzymania. Badania R. Hick i in. (2024) wskazują na zależności pomiędzy kondycją ekonomiczną krajów i obciążeniami kosztami mieszkaniowymi. Według autorów istotnymi predyktorami różnicowań pomiędzy krajami UE w zakresie obciążenia kosztami mieszkaniowymi są: PKB na mieszkańca i wskaźnik zagrożenia ubóstwem.

Istotnym problemem wielu społeczności jest deprywacja mieszkaniowa, która oznacza brak możliwości pozyskania mieszkań spełniających oczekiwane standardy. Przejawami deprywacji mieszkaniowej jest przeludnienie, a także występowanie różnych niedogodności, takich jak m.in.: przeciekający dach, brak wanny lub prysznic, brak wewnętrznej toalety czy mieszkanie uważane za zbyt ciemne (Navarro, Ayala 2008; Dudek, Wojewódzka-Wiewiórska 2024). Z badań wynika, że ryzyko deprywacji mieszkaniowej w większym stopniu dotyczy osób mieszkających w wynajmowanych mieszkaniach, niż właścicieli mieszkań (Hick i in. 2022b). Właściciele mieszkań mają ogólnie wyższy dobrostan społeczny niż najemcy (Zumbro 2014; Acolin, Reina 2022). Niestety zauważa się spadek wskaźników posiadania domów i mieszkań w krajach zachodnich, co wiąże się ze wzrostem wartości nieruchomości mieszkaniowych (Zhang 2021).

Ponadto, w przypadku mieszkań własnościowych w UE poważnym problemem jest brak mieszkań bez barier, a biorąc pod uwagę perspektywy starzenia się społeczeństwa, zapotrzebowanie na mieszkania bez barier będzie rosło. Innym problemem krajów UE jest ubóstwo energetyczne mieszkań, które oznacza brak możliwości zapewnienia sobie przez gospodarstwa domowe wystarczającego poziomu ciepła, oświetlenia czy energii do zasilania różnych urządzeń z powodu zarówno niskich dochodów, jak i wysokich kosztów energii oraz niskiej efektywności energetycznej budynków mieszkalnych. Dotyczy to szczególnie krajów Europy Wschodniej i Południowej (Habdas i in. 2020). Wobec tego poważnym współczesnym wyzwaniem jest zapewnienie dostępności do energooszczędnych mieszkań

w przystępnych cenach, które będą mogły być użytkowane przy niskich kosztach bieżących (*Sprawozdanie Komisji dla Rady w sprawie agendy miejskiej dla UE* 2017).

Badania dotyczące zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce, prowadzone przez CBOS z 2022 r. wskazują, że 71% Polaków uważa swoje warunki mieszkaniowe za dobre lub bardzo dobre, 26% ocenia je jako przeciętnie, zaś tylko 3% twierdzi, że są one raczej złe lub bardzo złe (Feliksiak 2022). Mimo tych optymistycznych ocen, respondenci wskazali na główne problemy, do których należą: zbyt mała powierzchnia mieszkań i niewystarczająca liczba pokoi w stosunku do potrzeb i konieczność dzielenia przestrzeni mieszkalnej z osobami niespokrewnionymi. Do najlepiej sytuowanych należą osoby wykształcone, po 55. roku życia, o najwyższych dochodach. Z kolei w mieszkaniach komunalnych lub służbowych mieszkają głównie osoby z niższym statusem społeczno-ekonomicznym, w złej sytuacji materialnej, najslabiej wykształcone. K. Sobolewski i G. Zatryb (2024) zwracają ponadto uwagę na problemem tzw. gniazdownictwa, czyli mieszkania młodych dorosłych wraz z rodzicami. Zjawisko to jest ściśle związane z sytuacją ekonomiczną ludności i częściej występuje na obszarach o niskich płacach i wysokim bezrobociu, niż w pobliżu dużych rynków pracy.

Zróżnicowania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są konsekwencją polaryzacji społeczno-gospodarczej i jednocześnie przyczyniają się do jej pogłębiania. Implikują konieczność interwencji ze strony państw lub organów ponadpaństwowych (np. UE), które powinny wdrażać procedury naprawcze, ukierunkowane na priorytetowe podejście do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Mieszkanie, jako jedno z najdroższych dóbr, powinno występować na rynku w zróżnicowanej formie, tak aby stało się ono osiągalne dla zróżnicowanych ekonomicznie grup społecznych. Potrzebę realizacji polityki mieszkaniowej uzasadniają pogłębiające się procesy urbanizacji, migracji, starzenie się społeczeństwa oraz wymogi dotyczące efektywności energetycznej (Habdas i in. 2020). Nie ma jednak wspólnych ustaleń w UE dotyczących stopnia interwencji państwa i sposobów angażowania się w realizację polityki mieszkaniowej, a poszczególne kraje stosują zróżnicowane programy i polityki, które często łączone są z osiąganiem celów polityki społecznej, np. redukcją ubóstwa, włączeniem społecznym i równością szans (Czischke, van Borte 2023).

METODYKA BADAŃ

Zakres podmiotowy analizy obejmuje kraje członkowskie Unii Europejskiej. W pierwszym etapie badań wyselekcjonowano zmienne diagnostyczne ilustrujące poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w badanych krajach. Źródłem informacji były dane z bazy Eurostat, dla 2014 oraz 2024 r.¹

Początkowo wybrano 9 zmiennych diagnostycznych:

- x_1 – udział wydatków gospodarstw domowych na mieszkanie, prąd, wodę, gaz w wydatkach konsumpcyjnych gospodarstw domowych (w %);
- x_2 – udział kosztów mieszkaniowych w dochodzie rozporządzalnym gospodarstw domowych (w %);
- x_3 – wskaźnik przeciążenia kosztami mieszkaniowymi (w %);
- x_4 – odsetek osób żyjących w gospodarstwach domowych zalegających z opłatami za kredyt hipoteczny, czynsz lub media (w %);
- x_5 – udział osób będących właścicielami mieszkań (w %);
- x_6 – średnia liczba pokoi na 1 osobę;
- x_7 – wskaźnik przeludnienia (w %);
- x_8 – wskaźnik głębokiej deprivacji mieszkaniowej (w %);
- x_9 – szacowany średni wiek młodych ludzi opuszczających gospodarstwo domowe rodziców.

¹ <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database> (dostęp: 25.06.2025).

Wskaźniki te określają finansowe możliwości pozyskania mieszkania (x_5 , x_9), obciążenie kosztami ich utrzymania (x_1 , x_2 , x_3 , x_4) oraz standard mieszkań (x_6 , x_7 , x_8). Wybrane zostały w oparciu o przesłanki merytoryczne, tj. istotność z punktu widzenia analizowanego zjawiska, uniwersalność, jakość, interpretowalność oraz dostępność informacji statystycznych dla wszystkich badanych jednostek.

Następnie dokonano dalszej selekcji wybranych zmiennych diagnostycznych. Biorąc pod uwagę, że właściwie dobrane cechy powinny wykazywać słabe wzajemne skorelowanie, z analizy wyłączono zmienne: x_3 oraz x_7 , które były bardzo silnie skorelowane z innymi wskaźnikami, powielając podobne informacje diagnostyczne. Pozostałe, przyjęte do badania cechy wykazują niską zależność statystyczną i w możliwie szeroki sposób charakteryzują badane kraje. Wśród ostatecznie wyselekcjonowanych cech, pięć jest destymulantami (x_1 , x_2 , x_4 , x_8 , x_9), a pozostałe dwie to stymulanty (x_5 , x_6). Wykaz wyselekcjonowanych zmiennych oraz ich podstawowe charakterystyki zawarto w tabeli 1. Ocena zróżnicowania krajów Unii Europejskiej w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych została przeprowadzona przy wykorzystaniu aglomeracyjnej hierarchicznej metody grupowania – metody aglomeracyjnej Warda. Metoda ta polega na łączeniu w kolejnych iteracjach obiektów najbardziej do siebie podobnych, a jednocześnie maksymalnie różnych od innych pod względem przyjętych zmiennych diagnostycznych. Badane obiekty początkowo stanowią jednoelementowe skupienia, które następnie grupowane są w hierarchiczny system rozłącznych skupień (Grabiński i in. 1989). Liczba skupień sukcesywnie zmniejsza się poprzez ich łączenie w grupy wyższego rzędu. Metoda zapewnia homogeniczność obiektów wewnątrz skupień, a jednocześnie ich heterogeniczność między skupieniami (Ward 1963). Wynikiem przeprowadzenia grupowania metodą Warda jest drzewo hierarchiczne tzw. dendrogram.

Analiza Warda umożliwiła podział krajów UE na grupy w taki sposób, aby każda z nich zawierała jednostki najbardziej podobne do siebie pod względem dostępności realizacji potrzeb mieszkaniowych, a równocześnie odmienne od krajów zakwalifikowanych do innych grup.

Analizę skupień przeprowadzono na podstawie wyselekcjonowanych zmiennych diagnostycznych, dla dwóch momentów czasowych – 2014 r. oraz 2024 r., co umożliwiło porównanie zmian zachodzących w czasie w zakresie zróżnicowania badanych krajów.

WYNIKI BADAŃ

Można zaobserwować, że w okresie od 2014 r. do 2024 r. poprawiły się warunki realizacji potrzeb mieszkaniowych, analizowane w skali całej Unii Europejskiej, co potwierdza wzrost średnich wartości analizowanych wskaźników, będących stymulantami i zmniejszenie się średnich wartości wskaźników zaliczonych do destymulant (tabela 1). Wyjątek stanowi udział wydatków mieszkaniowych w wydatkach gospodarstw domowych, który pozostał na niemal niezmiennym poziomie oraz zmniejszenie się udziału osób będących właścicielami mieszkań.

Równocześnie uwidoczniły się wyraźne różnice pomiędzy poszczególnymi krajami UE. Można wyróżnić kilka grup typologicznych w zakresie kształtowania się możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych. W 2014 r. wyodrębniono 6 grup, a w 2024 r. 5 grup krajów, wykazujących wewnętrzne podobieństwo i równocześnie odróżniających się od pozostałych grup (tabela 2, ryc. 1 i 2).

W 2014 r. jedno ze skupień tworzyła dwuelementowa grupa krajów zawierająca Cypr i Maltę. Charakteryzował je najniższy ze wszystkich krajów poziom obciążenia ludności kosztami mieszkaniowymi. Zarówno udział wydatków gospodarstw domowych na cele mieszkaniowe (12,0% na Maltcie i 16,4% na Cyprze), jak i udział kosztów mieszkaniowych w dochodach rozporządzalnych (8,7% na Maltcie i 13,5% na Cyprze) był najmniejszy w całej Unii Europejskiej (średnia dla UE wynosiła odpowiednio: 22,2% i 21,2%). Ponadto kraje te odznaczały się wysokim standardem mieszkań. Na

Tabela 1. Zmienne diagnostyczne dotyczące możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych w krajach Unii Europejskiej**Table 1.** Diagnostic variables on the ability to meet housing needs in European Union countries

Zmienne diagnostyczne <i>Diagnostic variables</i>		Wartość minimalna <i>Minimum value</i>		Wartość maksymalna <i>Maximum value</i>		Średnia arytmetyczna <i>Average</i>	
		2014	2024	2014	2024	2014	2024
x ₁	Udział wydatków gospodarstw domowych na mieszkanie, prąd, wodę, gaz w wydatkach konsumpcyjnych gospodarstw domowych (w %)* <i>Share of housing, water, electricity, gas and other fuels in total final consumption expenditure of households (in percent)</i>	12,0	13,9	30,7	30,2	22,2	22,3
x ₂	Udział kosztów mieszkaniowych w dochodzie rozporządzalnym gospodarstw domowych (w %)** <i>Share of housing costs in disposable household income (in percent)</i>	8,7	11,4	42,5	35,5	21,2	18,7
x ₄	Odsetek osób żyjących w gospodarstwach domowych zalegających z opłatami za kredyt hipoteczny, czynsz lub media (w %) <i>Share of households in arrears with payments (mortgage or rent, utility bills or hire purchase) (in percent)</i>	4,9	3,4	46,4	42,8	16,1	9,7
x ₅	Udział osób będących właścicielami mieszkań (w %) <i>Share of flat owners (in percent)</i>	52,5	47,2	96,2	94,3	75,9	74,1
x ₆	Średnia liczba pokoi na 1 osobę <i>Average number of rooms per person</i>	1,0	1,1	2,1	2,3	1,6	1,7
x ₈	Wskaźnik głębokiej deprivacji mieszkaniowej (w %) <i>Severe housing deprivation rate (in percent)</i>	0,6	0,5	20,6	11,6	5,8	3,8
x ₉	Szacowany średni wiek młodych ludzi opuszczających gospodarstwo domowe rodziców <i>Estimated average age of young people leaving the parental household</i>	20,8	21,4	31,0	31,3	26,8	26,5

* brak danych za 2024 r.; uwzględniono dane za 2022 r.

** brak danych za 2024 r.; uwzględniono dane za 2023 r.

Źródło: Eurostat. <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database> (dostęp: 25.06.2025).
Source: Eurostat. <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database> (accessed: 25.06.2025).

Tabela 2. Wyniki grupowania krajów UE na podstawie metody Warda**Table 2.** Results of grouping EU countries based on Ward's method

Grupy krajów wyodrębnione na podstawie metody Warda <i>Country groups distinguished on the basis of Ward's method</i>			
2014		2024	
1	Cypr, Malta	Cypr, Malta	1
2	Hiszpania, Belgia, Luksemburg, Irlandia	Czechy, Estonia, Belgia, Luksemburg, Irlandia, Dania, Szwecja, Holandia, Finlandia, Francja, Niemcy, Austria	2
3	Dania, Szwecja, Holandia, Finlandia, Francja, Niemcy, Austria		
4	Włochy, Portugalia, Słowacja, Słowenia, Litwa, Czechy, Estonia	Włochy, Portugalia, Słowacja, Słowenia, Litwa, Hiszpania, Bułgaria, Węgry, Polska, Chorwacja	3
5	Bułgaria, Węgry, Polska, Chorwacja, Łotwa, Rumunia	Łotwa, Rumunia	4
6	Grecja	Grecja	5

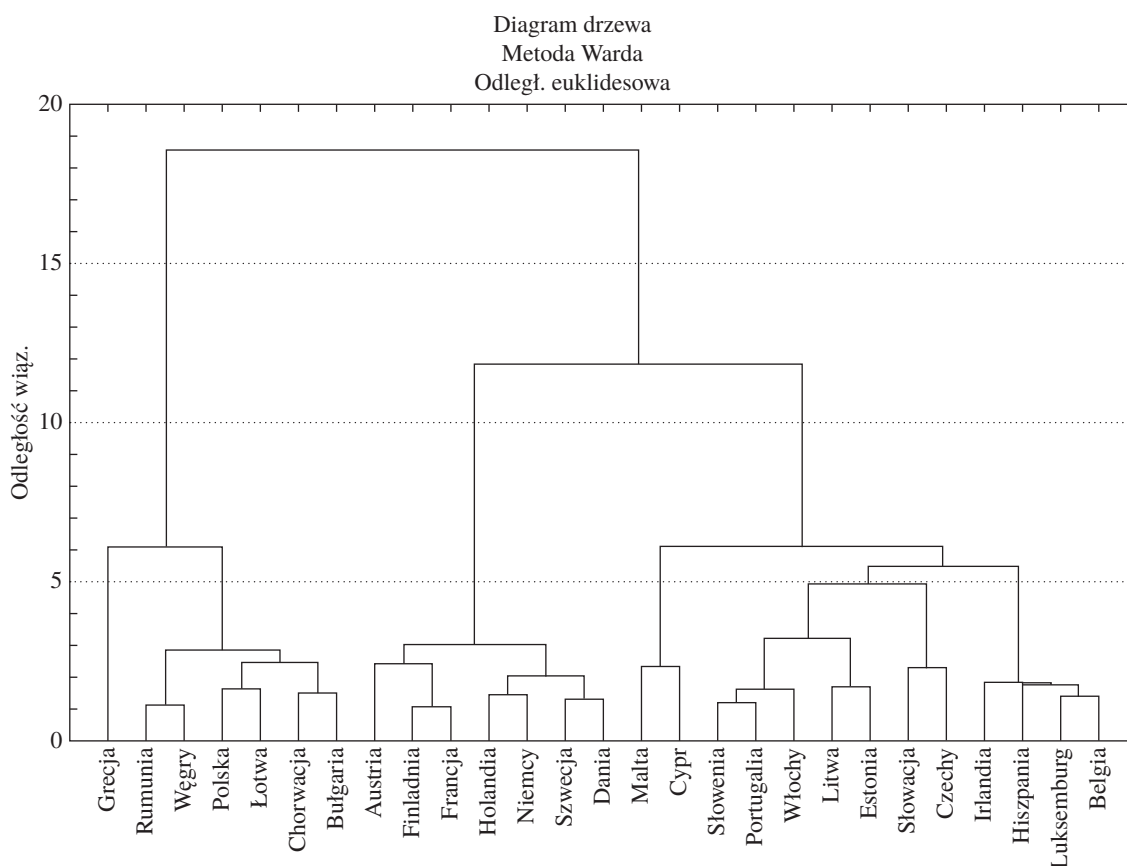
Źródło: obliczenia własne na podstawie Eurostat (<http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>; dostęp: 25.06.2025).

Source: own elaboration based on Eurostat (<http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>; accessed: 25.06.2025).

tle innych badanych jednostek wyróżniały się pozytywnie pod względem przestrzeni mieszkalnej (na Cyprze średnia liczba pokoi przypadających na 1 osobę wynosiła 2,0; na Malcie 2,1; podczas gdy średnio w UE 1,6). Równocześnie mieszkania odznaczały się stosunkowo wysoką jakością. Wskaźnik deprivacji mieszkaniowej był dużo niższy niż średnio w UE (5,8%), tj. 1,3% w przypadku Malty i 1,5% w przypadku Cypru. Cechą charakteryzującą te dwa kraje był także stosunkowo wysoki średni wiek młodych osób opuszczających gospodarstwa domowe rodziców (28,4 lat na Cyprze; 29,9 lat na Malcie, wobec średniej unijnej 26,8 lat). Może to wynikać z ograniczonych zasobów młodych osób lub także z uwarunkowań kulturowych i przyjętego stylu życia.

W 2024 r. Cypr i Malta nadal znacząco odróżniały się na plus od pozostałych krajów Unii Europejskiej w zakresie dostępności realizacji potrzeb mieszkaniowych. Podobnie, jak dziesięć lat wcześniej, wyróżniało je bardzo niskie obciążenie kosztami mieszkaniowymi (udział wydatków gospodarstw domowych na cele mieszkaniowe wynosił 13,9% na Malcie i 16,8% na Cyprze wobec 22,3% udziału w krajach UE; udział kosztów mieszkaniowych w dochodach rozporządzalnych wynosił 11,4% na Cyprze i 12,5% na Malcie, w porównaniu ze średnią unijną na poziomie 18,7%). W dalszym ciągu Malta i Cypr odznaczały się relatywnie bardzo wysokim standardem mieszkań. Wyróżniała je zdecydowanie większa liczba pokoi na osobę (2,3 na Malcie; 2,1 na Cyprze; 1,7 średnio w UE) oraz najniższy wskaźnik głębokiej deprivacji mieszkaniowej (0,5% na Malcie; 1,2% na Cyprze; 3,8% średnio w UE). W dalszym ciągu średni wiek młodych osób wyprowadzających się z domu rodziców, wynoszący 27,2 lata na Cyprze i 29,0 lat na Malcie, był wyższy niż przeciętny (26,5 lat). Zestawiając ten wskaźnik ze stosunkowo małym i zmniejszającym się w badanym okresie udziałem osób będących właścicielami mieszkań (wynosił on zaledwie 68,1% na Malcie i 69,4% na Cyprze, podczas gdy średnio w UE 74,1%), można wnioskować, że poza uwarunkowaniami kulturowymi, wpływ na taką sytuację miały także ograniczone możliwości finansowe ludności.

Do drugiego skupienia zaliczono trzy kraje Europy Północnej: Belgię, Luksemburg, i Irlandię, a także Hiszpanię. W 2014 r. ich wspólną cechą były bardzo dobre warunki mieszkaniowe. W każdym z tych krajów ludność dysponowała większą niż średnio w UE powierzchnią mieszkalną, średnia liczba pokoi na osobę wynosiła w nich 2,0 (w porównaniu do średniej unijnej na poziomie 1,6). Ponadto odznaczały się najniższym w Europie poziomem deprivacji mieszkaniowej (średnio dla tej grupy 1,37% wobec 5,8% dla całej UE).



Ryc. 1. Dendrogram powiązań klasyfikacji krajów UE metodą Warda w 2014 r.

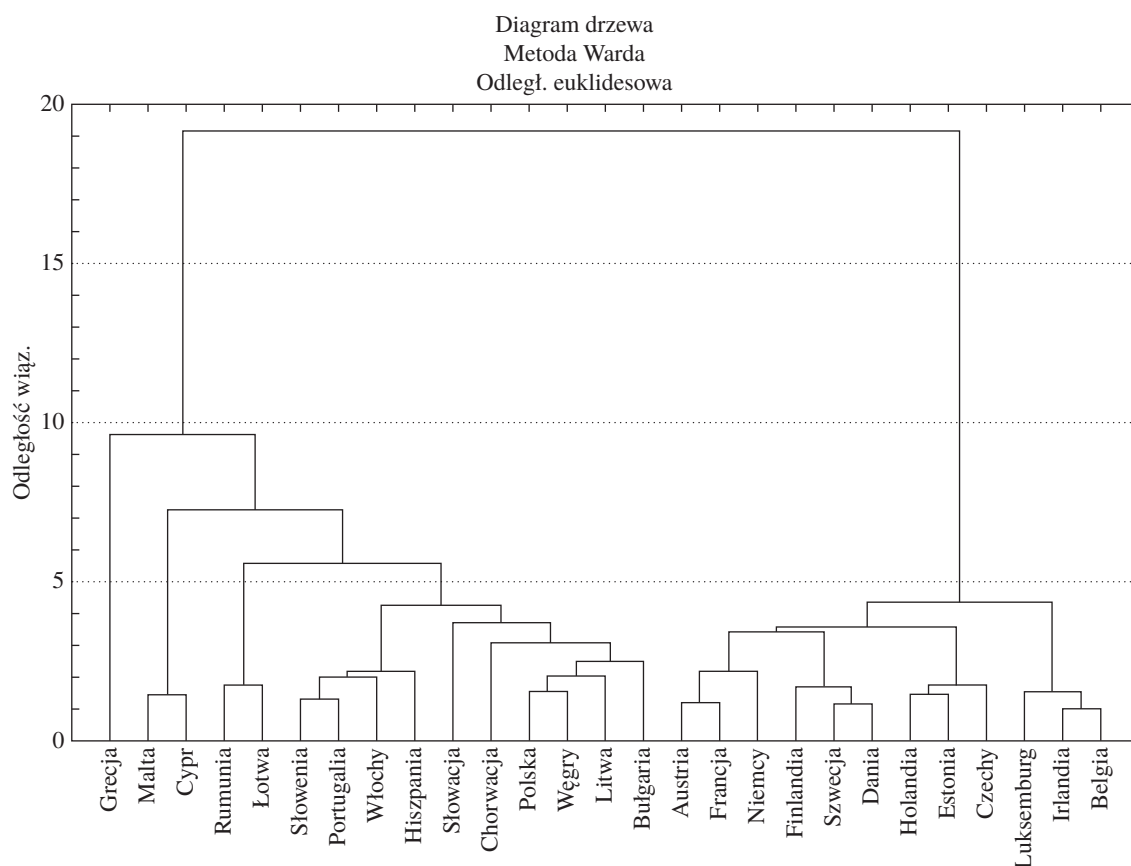
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Eurostat.

Fig. 1. Dendrogram of the EU countries classification using Ward's method in 2014.

Source: own elaboration based on Eurostat data.

Z drugiej strony jednak kraje tej grupy były relatywnie mocno obciążone wydatkami mieszkaniowymi, które stanowiły średnio 23,7% wszystkich wydatków gospodarstw domowych (średnia UE 22,2%). Mimo to, udział kosztów mieszkaniowych w dochodach rozporządzalnych ludności był stosunkowo niewielki, średnio na poziomie 18,0% (w UE 21,2%). Świadczy to o wysokich dochodach ludności tych krajów. Mimo, że ponoszone przez nią wydatki mieszkaniowe pochłaniają znaczącą część wydatków gospodarstw domowych, to jednak w porównaniu z dochodem rozporządzalnym nie są zbyt obciążające. Może zatem dziwić niski udział osób będących właścicielami mieszkań (średnio na poziomie 72,9%, przy udziale 75,9% średnio w Europie). Podobnie jak w przypadku analizowanych wcześniej: Malty i Cypru, może to świadczyć o bardzo wysokich cenach nieruchomości lub też nieprzywiązywania wagi do własności nieruchomości.

W trzeciej grupie skupiło się kolejnych siedem krajów północnej i zachodniej Europy: Dania, Szwecja, Holandia, Finlandia, Francja, Niemcy i Austria. Pod pewnymi względami prezentowały podobny typ możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych, jak kraje grupy drugiej, a mianowicie dysponowały stosunkowo dużymi mieszkaniami (średnia ilość pokoi na osobę wynosiła 1,8), a wskaźnik ich deprivacji jest bardzo niski (średnio 1,9%). Podobnie, kraje te charakteryzował bardzo niski udział właścicieli mieszkań (średnio 63,4%) oraz wysoki udział wydatków mieszkaniowych w całej puli wydatków (średnio 25,7%). Należy jednak zaznaczyć, że pod względem wszystkich wymienionych aspektów sytuacja w grupie trzeciej była niewiele, lecz zauważalnie mniej korzystna niż



Ryc. 2. Dendrogram powiązań klasyfikacji krajów UE metodą Warda w 2024 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Eurostat.

Fig. 2. Dendrogram of the EU countries classification using Ward's method in 2024.

Source: own elaboration based on Eurostat data.

w grupie drugiej. Z kolei to co wyróżniało na korzyść grupę trzecią to bardziej korzystnie kształtująca się sytuacja (i równocześnie najkorzystniej wśród wszystkich krajów UE) pod względem udziału ludności zalegających z opłatami mieszkaniowymi (zaledwie na poziomie średnio 11,85%). Ponadto młodzi mieszkańcy tych krajów najwcześniej się usamodzielniali i opuszczali gospodarstwa domowe rodziców (średnio w wieku 22,9 lat).

W okresie od 2014 r. do 2024 r. różnice pomiędzy krajami należącymi do omówionych powyżej grup: drugiej i trzeciej zatarły się i ostatecznie w 2024 r. większość z nich została zakwalifikowana do jednej wspólnej grupy, tj. Belgia, Luksemburg, Irlandia, Dania, Szwecja, Holandia, Finlandia, Francja, Niemcy i Austria. Z tej grupy wyłączyła się Hiszpania, w której zachodzące przemiany upodobniły ją bardziej do innego skupienia krajów, natomiast dołączyły do niej dwa nowe kraje: Czechy i Estonia, które z kolei bardziej upodobniły się do typu reprezentowanego przez kraje zachodniej i północnej Europy. Ostatecznie powstało najliczniejsze w 2024 r. skupienie, składające się z dwunastu krajów. Grupę tę charakteryzował najniższy w całej Europie średni wiek młodych ludzi opuszczających gospodarstwo domowe rodziców (24,08 lat wobec średniej UE na poziomie 26,5 lat). Ludność tych krajów dysponowała mieszkaniem o relatywnie bardzo wysokim standardzie. Pod względem średniej liczby pokoi przypadających na 1 osobę (1,98 wobec średniej UE 1,70) oraz niskiego poziomu wskaźnika deprywacji mieszkaniowej (2,34% wobec średniej UE 3,8%) przewyższały je tylko Cypr i Malta, tworzące odrębne skupienie. Z drugiej strony w krajach tych pogorszyła się relacja dochodów

do cen mieszkań i kosztów ich utrzymania. Udział wydatków gospodarstw domowych na wydatki mieszkaniowe w 2024 r. był najwyższy w tej grupie i wynosił średnio 25,4% (podczas gdy średnia w UE kształtowała się na poziomie 22,3%). Wydaje się, że była to także jedna z głównych przyczyn powodujących, że kraje tego skupienia charakteryzował najniższy udział osób będących właścicielami mieszkań (średnio 65,2% wobec średniej UE na poziomie 74,1%).

W 2014 r. kolejne czwarte skupienie zawierało siedem krajów usytuowanych w południowej i wschodniej Europie: Włochy, Portugalię, Słowację, Słowenię, Litwę, Czechy i Estonię. W krajach tej grupy koszt utrzymania mieszkań był relatywnie niższy niż we wcześniej omawianych krajach Europy północnej i zachodniej. Udział wydatków mieszkaniowych w wydatkach gospodarstw domowych ogółem stanowił średnio 22,1% i był nieznacznie niższy niż średnia UE (22,2%). Podobnie, koszty te w mniejszym stopniu obciążały budżety gospodarstw domowych i stanowiły 19,3% dochodów rozporządzalnych (średnio w UE 24,2%). Ludność miała mniejsze niż przeciętnie w UE problemy z regulowaniem kosztów mieszkaniowych, udział osób zalegających z opłatami wynosił średnio 12,4% (wobec 16,1% w UE). Cechą wyróżniającą omawiane kraje był wysoki udział właścicieli mieszkań (średnio na poziomie 80,8%), podczas gdy we wszystkich badanych krajach europejskich wskaźnik ten kształtował się średnio na poziomie 75,9%. Mimo tego, młode osoby stosunkowo późno opuszczały gospodarstwa domowe rodziców (średnio w wieku 27,9 lat, podczas gdy średnio w UE był to wiek 26,8 lat). Inną cechą łączącą analizowaną grupę krajów były gorsze niż w krajach zachodnich i północnych warunki mieszkaniowe, przejawiające się w stosunkowo małej powierzchni mieszkań (liczba pokoi przypadająca na jedną osobę wynosiła 1,4 wobec wskaźnika 1,6 średnio w UE), a także wysokim wskaźniku deprivacji mieszkaniowej (średnio na poziomie 6,2% wobec średniej UE na poziomie 5,8%).

Grupę piątą w 2014 r. reprezentowały pozostałe kraje wschodniej Europy: Bułgaria, Węgry, Polska, Chorwacja, Łotwa i Rumunia. Reprezentowały one podobny typ do wyżej omawianych krajów grupy czwartej, charakteryzujący się niskim standardem mieszkań oraz przeciętnym poziomem obciążenia kosztami mieszkaniowymi. Jednak w porównaniu z wcześniej omawianą grupą warunki mieszkaniowe były wyraźnie gorsze i równocześnie najmniej korzystne w całej UE. Średnia liczba pokoi na jedną osobę wynosiła zaledwie 1,1, natomiast średnia wartość wskaźnika głębokiej deprivacji mieszkaniowej kształtowała się na wysokim poziomie 14,1%. Także w zakresie dokonywania kosztów mieszkaniowych mieszkańcy tej grupy krajów mieli wyraźnie większe trudności niż mieszkańcy krajów grupy czwartej. Udział kosztów mieszkaniowych w dochodach rozporządzalnych wynosił w nich średnio 22,9 %, a udział osób zalegających z opłatami mieszkaniowymi aż 25,1%. Także średni wiek młodych osób opuszczających gospodarstwa domowe rodziców był wyższy i wynosił 28,8 lat. Mimo omawianych trudności mieszkańcy tej grupy krajów przodowali w całej Europie pod względem udziału osób będących właścicielami mieszkań, kształtującym się na poziomie 87,1%.

W okresie od 2014 r. do 2024 r. nastąpiła konwergencja pomiędzy krajami należącymi do omówionych powyżej grup: czwartej i piątej, w wyniku czego w 2024 r. większość z nich została zakwalifikowana do jednej wspólnej grupy, którą utworzyło łącznie 10 krajów południowej i wschodniej Europy: Hiszpania, Włochy, Portugalia, Słowacja, Słowenia, Litwa, Bułgaria, Węgry, Polska i Chorwacja. Natomiast Czechy, Estonia wyłączyły się z tej grupy i zbliżyły się bardziej do warunków charakteryzujących skupienie krajów północnej i zachodniej Europy. Kraje omawianego skupienia zbliżyły się wzajemnie pod względem wartości wskaźników świadczących o warunkach mieszkaniowych, które były wyraźnie gorsze niż średnio w UE (średnia liczba pokoi przypadająca na osobę wynosiła 1,5 wobec średniej unijnej na poziomie 1,7, natomiast wskaźnik głębokiej deprivacji mieszkaniowej kształtował się na poziomie 4,5% wobec średniej unijnej wynoszącej 3,8%). Dodatkowo kraje te charakteryzował wysoki wiek młodych osób opuszczających gospodarstwo domowe rodziców (średnio 28,6 lat, natomiast średnio w UE 26,5 lat). Z kolei cechą pozytywnie wyróżniającą kraje wschodniej i południowej Europy były relatywnie niskie koszty utrzymania mieszkań. Udział wydatków mieszkaniowych w wydatkach ogółem wynosił średnio 20,49% (w stosunku do 22,30% średniej UE), a udział

Tabela 3. PKB na mieszkańca w 2024 r. (w PPS)**Table 3.** GDP per capita in 2024 (in PPS)

Grupy krajów <i>Country groups</i>	Kraj <i>Country</i>	PKB na mieszkańca <i>GDP per capita</i>	Miejsce w rankingu krajów <i>Position in the country ranking</i>
1	Cypr	7201,7	14
	Malta	7543,2	11
2	Czechy	7281,9	13
	Estonia	6670,0	18
	Belgia	11115,2	5
	Luksemburg	18336,0	1
	Irlandia	10655,5	7
	Dania	11525,5	4
	Szwecja	11853,1	3
	Holandia	13734,2	2
	Finlandia	10656,2	6
	Francja	9457,3	10
	Niemcy	10204,8	8
	Austria	10125,7	9
3	Włochy	7048,6	16
	Portugalia	5536,8	25
	Słowacja	6280,4	21
	Słowenia	7406,8	12
	Litwa	6587,5	19
	Hiszpania	7021,9	17
	Bułgaria	5237,6	26
	Węgry	6251,3	22
	Polska	6543,5	20
	Chorwacja	7175,3	15
4	Łotwa	6138,7	23
	Rumunia	5759,4	24
5	Grecja	5142,1	27

Źródło: obliczenia własne na podstawie Eurostat (<http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>; dostęp: 24.11.2025).

Source: own elaboration based on Eurostat (<http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>; accessed: 24.11.2025).

tych kosztów w dochodzie rozporządzalnym był niższy niż średnio w UE (18,7%) i wynosił 16,34%. Cechą wyróżniającą omawianą grupę krajów był najwyższy w Europie udział osób będących właścicielami mieszkań, który kształtował się na średnim poziomie 89,0% (w UE wynosił średnio 74,1%).

W wyniku zmian zachodzących w okresie 2014–2024, od grupy krajów wschodniej i południowej Europy odłączyły się: Łotwa i Rumunia i utworzyły razem odrębne dwuelementowe skupienie. Czynniki, które przesądziły o odmienności Łotwy i Rumunii, to: wyraźnie gorsze warunki mieszkaniowe (średnia liczba pokoi na jedną osobę wynosiła 1,15; natomiast wskaźnik deprivacji mieszkaniowej był na najwyższym poziomie w Europie, tj. 10,6%) a z drugiej strony istotnie niższy wiek osób opuszczających gospodarstwa domowe rodziców (26,95 lat) oraz wyższy udział osób będących właścicielami mieszkań (89,0%).

Zarówno w 2014 r., jak i w 2024 r., odrębne jednoelementowe skupienie tworzyła Grecja. Pod pewnymi względami kraj ten odróżniały od innych jednostek na tyle niekorzystne wskaźniki, że nie odpowiadały one parametrom osiąganym w żadnym z wcześniej opisanych skupień. Zarówno w 2014 r., jak i w 2024 r. młodych ludzi w Grecji charakteryzował najdłuższy w całej UE czas zamieszkiwania z rodzicami (tj. 29,3 lata w 2014 r. i 30,7 lat w 2024 r.). Także pod względem obciążenia kosztami mieszkaniowymi Grecja znajdowała się w najmniej korzystnej sytuacji ze wszystkich badanych krajów. Koszty mieszkaniowe pochłaniały aż 42,5% dochodów gospodarstw domowych w 2014 r. i 35,5% dochodów w 2024 r., a udział osób zalegających z opłatami był wielokrotnie wyższy niż średnio w UE i wynosił odpowiednio: 46,4% i 42,8%. Standard mieszkań był nieco niższy niż przeciętnie w UE. Na jedną osobę w 2014 r. przypadało 1,2 pokoi, a w 2024 r. – 1,4 pokoi (podczas gdy średnio w UE dla obu tych lat wynosił 1,6), natomiast wskaźnik deprywacji mieszkaniowej osiągnął poziom 6,0% w 2014 r. i 6,9% (w porównaniu ze średnią europejską na poziomie odpowiednio: 5,8% i 3,8%).

W uzupełnieniu powyższej analizy dokonano zestawienia uzyskanych wyników dotyczących grupowania krajów UE w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych z wartościami PKB per capita w tych krajach (tabela 3). Celem tego porównania było sprawdzenie czy kraje zaliczone do tych samych grup uzyskiwały podobny poziom rozwoju gospodarczego, mierzony syntetycznym wskaźnikiem rozwoju jakim jest PKB per capita. Biorąc pod uwagę dostępność danych, porównania takiego dokonano tylko w odniesieniu do 2024 r. Cypr i Malta, tworzące wspólnie grupę 1, w 2024 r. uzyskały zbliżony poziom PKB w przeliczeniu na 1 mieszkańca wyrażonego w PPS (odpowiednio 7201,7 i 7542,2), nieco poniżej średniej wartości dla wszystkich krajów Unii Europejskiej (8462,6). W grupie 2 znalazły się kraje odznaczające się najwyższymi wskaźnikami PKB na mieszkańca, zajmujące przodujące pozycje w klasyfikacji wszystkich jednostek (od 1 do 10 miejsca). Wyjątek stanowiły Czechy i Estonia, w których wartość tego wskaźnika była niższa niż przeciętnie w UE, co spowodowało, że w ogólnej klasyfikacji znalazły się odpowiednio: na 13 i 18 miejscu. W grupie 3 skupiło się 10 krajów południowej i wschodniej Europy, których poziom rozwoju, mierzony wskaźnikiem PKB na mieszkańca, był niższy niż średnio we wszystkich badanych jednostkach. Kraje tej grupy zajmowały w ogólnej klasyfikacji miejsca od 12 do 26. Dwuelementowe skupienie nr 4, obejmowało Łotwę i Rumunię, należące do jednych z najsłabiej rozwiniętych krajów Europy, zajmujących pod względem wartości PKB na mieszkańca odpowiednio: 23 i 24 miejsce. Grecja, zaliczona do odrębnej grupy 5, znalazła się na końcu klasyfikacji, zajmując ostatnie miejsce pod względem wartości PKB na mieszkańca, która wynosiła zaledwie 5142,1.

DYSKUSJA

Wyniki przeprowadzonych badań umożliwiły zidentyfikowanie różnych typów dostępności realizacji potrzeb mieszkaniowych w krajach Unii Europejskiej.

Zarówno w 2014 r., jak i w 2024 r. Malta i Cypr wyróżniały się najkorzystniejszymi warunkami mieszkaniowymi, przejawiającymi się stosunkowo dużą powierzchnią mieszkaniową przypadającą na jedną osobę oraz niskim wskaźnikiem deprywacji mieszkaniowej. Ponadto gospodarstwa domowe tych krajów były w najmniejszym stopniu obciążone kosztami mieszkaniowymi. Z drugiej strony jednak dostępność mieszkań w tych krajach była stosunkowo utrudniona. Być może wynika to z niekorzystnej relacji dochodów do cen nieruchomości lub też jest rezultatem ugruntowanych zwyczajowo zachowań polegających na stosunkowo długim okresie zamieszkiwania z rodzicami i braku potrzeby nabywania mieszkań na własność.

Między większością krajów północnej i zachodniej Europy nastąpiła konwergencja w zakresie dostępności realizacji potrzeb mieszkaniowych. Chociaż w 2014 r. dzielące je różnice spowodowały, że kraje te były przyporządkowane do dwóch różnych skupień, to już w 2024 r. stanowiły jedną

zbliżoną pod względem analizowanych aspektów grupę. Znalazły się w niej: Belgia, Luksemburg, Irlandia, Dania, Szwecja, Holandia, Finlandia, Francja, Niemcy, Austria, Czechy i Estonia. Grupę tę charakteryzował wysoki standard mieszkań. Równocześnie jednak gospodarstwa domowe tych krajów narażone były na duże obciążenie kosztami nabycia i utrzymania mieszkań. Mimo tych trudności, młodzi dorośli preferowali wczesne podejmowanie samodzielnego życia, poza gospodarstwem domowym rodziców. Kraje tego skupienia charakteryzował najniższy udział osób będących właścicielami mieszkań. Było to prawdopodobnie związane z wysokimi cenami nieruchomości mieszkaniowych. Z drugiej strony wydaje się, że ludność tych krajów nie przywiązuje znaczenia do posiadania mieszkania na własność i powszechny jest zwyczaj ich najmowania, zwłaszcza w czasach dużej mobilności ludności.

Kolejny typ reprezentowały kraje południowej i wschodniej Europy, które w analizowanych latach zbliżyły się do siebie w zakresie dostępności realizacji potrzeb mieszkaniowych. W 2024 r. większość z nich znalazła się w jednym skupieniu, tj. Hiszpania, Włochy, Portugalia, Słowacja, Słowenia, Litwa, Bułgaria, Węgry, Polska i Chorwacja. Kraje tej grupy charakteryzowały się gorszymi niż w północnej i zachodniej Europie warunkami mieszkaniowymi, ale równocześnie mniejszym obciążeniem kosztami mieszkaniowymi. Dodatkowo cechował je późny wiek młodych osób opuszczających gospodarstwo domowe rodziców, mimo że posiadały najwyższy w Europie udział osób będących właścicielami mieszkań. Późny wiek usamodzielniania się młodych ludzi wiąże się z pewnością z ich złą sytuacją ekonomiczną. W niektórych krajach w południowej Europie może także wynikać z kulturowo ukształtowanego stylu życia i funkcjonowania wielopokoleniowych rodzin mieszkających w jednym domostwie. Duże przywiązanie do posiadania własności mieszkań w krajach postkomunistycznych może wiązać się z potrzebą posiadania własności, szczególnie cenioną po długim okresie funkcjonowania w ustroju socjalistycznym, gdy dostęp do własności był ograniczony. Ponadto w czasach gospodarki centralnie sterowanej uzyskanie mieszkań było łatwiejsze, a po transformacji systemowej istniała możliwość wykupienia ich na własność po dostępnej cenie, niższej niż rynkowa.

Wyjątek w grupie krajów postsocjalistycznych stanowią Łotwa i Rumunia, które odbiegają od innych krajów tej części Europy ze względu na dużo gorsze warunki mieszkaniowe, ale równocześnie istotnie niższy wiek osób opuszczających gospodarstwa domowe rodziców i wyższy udział osób będących właścicielami mieszkań.

Najgorszą dostępność realizacji potrzeb mieszkaniowych posiadali mieszkańcy Grecji. Byli oni najbardziej w całej Europie obciążeni kosztami mieszkaniowymi w stosunku do osiągniętych dochodów. Z tego powodu prawie połowa mieszkańców zalegała z opłatami mieszkaniowymi. Wydaje się, że taka sytuacja była jednym z ważnych powodów najdłuższego czasu zamieszkiwania młodych ludzi z rodzicami w porównaniu z innymi badanymi krajami. Standard greckich mieszkań był nieco niższy niż przeciętnie w UE.

Wyniki badań wskazują ponadto, że kraje podobne pod względem możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych ludności znajdują się na podobnym poziomie rozwoju, mierzonym wskaźnikiem PKB na mieszkańca. Można zatem założyć, że dostępność realizacji potrzeb mieszkaniowych w krajach UE wykazuje związek z poziomem rozwoju badanych krajów.

Wnioski z badań są zgodne z wynikami uzyskanymi przez innych autorów. A. Kozera i in. (2021) oceniając poziom i różnice w zakresie warunków mieszkaniowych ludności UE w latach 2008 i 2019, wskazali na poprawę sytuacji w badanym okresie i zmniejszenie dysproporcji w poziomie warunków mieszkaniowych ludności UE. Ocenili, że najlepszym poziomem warunków mieszkaniowych odznaczała się Finlandia, a najniższym Grecja, a warunki mieszkaniowe w krajach skandynawskich i krajach Europy Środkowo-Zachodniej były korzystniejsze niż w pozostałych krajach Europy. Podobnie, E. Kucharska-Stasiak i in. (2020) wykazali, że rynki mieszkaniowe w krajach europejskich podlegają procesom konwergencji. Zdaniem autorów wynika to z postępującej integracji gospodarek europejskich i związanego z tym przepływu kapitału, migracji ludności oraz ujednolicania stylu życia i wzorców kulturowych.

WNIOSKI

W badanym okresie od 2014 r. do 2024 r. poprawiły się warunki realizacji potrzeb mieszkaniowych w krajach Unii Europejskiej, a zróżnicowania między nimi uległy zmniejszeniu. Mimo to nadal można wyróżnić kilka grup typologicznych w zakresie kształtowania się możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych, wykazujących wewnętrzne podobieństwo i równocześnie odróżniających się od pozostałych grup. Pierwszą z nich stanowi Cypr i Malta, w których występują najlepsze warunki w zakresie dostępności realizacji potrzeb mieszkaniowych. Drugą grupę tworzą kraje zachodniej i północnej Europy, o stosunkowo korzystnych warunkach mieszkaniowych. Do kolejnej grupy zaliczono kraje południowej i wschodniej Europy, o warunkach mieszkaniowych, które były nieco gorsze niż średnio w UE. Odrębne skupienia tworzą Łotwa i Rumunia, o wyraźnie gorszych możliwościach realizacji potrzeb mieszkaniowych, a także Grecja, która znajduje się w najmniej korzystnej sytuacji ze wszystkich badanych krajów.

Zauważono także, że kraje zaliczone do tych samych grup osiągają podobny poziom rozwoju gospodarczego, mierzony syntetycznym wskaźnikiem rozwoju jakim jest PKB per capita, zatem dostępność realizacji potrzeb mieszkaniowych w krajach UE wykazuje związek z poziomem rozwoju badanych krajów.

Wyniki badań zaprezentowane w niniejszym artykule stanowią przyczynek i inspirację do prowadzenia dalszych pogłębionych analiz. Dalsze badania będą zmierzać do ustalenia czynników determinujących dostępność realizacji potrzeb mieszkaniowych w różnych krajach europejskich, w tym wpływu realizowanej polityki mieszkaniowej oraz uwarunkowań kulturowych.

Przeprowadzone badania realizowane były w odniesieniu do krajów Unii Europejskiej. Z tego względu prezentowane wskaźniki odzwierciedlały przeciętne wartości uzyskiwane w badanych jednostkach. Należy jednak mieć świadomość, że w obrębie poszczególnych krajów istnieją wewnętrzne zróżnicowania w zakresie możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych, np. między dużymi miastami a obszarami peryferyjnymi.

Literatura

- Acolin A., Reina V., 2022, Housing cost burden and life satisfaction, *Journal of Housing and the Built Environment*, 37, 1789–1815, DOI: 10.1007/s10901-021-09921-1.
- Anenberg E., Ringo D., 2024, Volatility in Home Sales and Prices: Supply or Demand?, *Journal of Urban Economics*, 139, 103610, DOI: 10.1016/j.jue.2023.103610.
- Bradley Q., 2024, Pricing or Prizing? The Valuation of Need in a Crisis of Housing Affordability, *Housing, Theory and Society*, 42(2), 155–170, DOI: 10.1080/14036096.2024.2392774.
- Bramley G., 2015, Housing need outcomes in England through changing times: demographic, market and policy drivers of change, *Housing Studies*, 31(3), 243–268, DOI: 10.1080/02673037.2015.1080817.
- Carmona-Derqui D., Torres-Tellez J., Montero-Soler A., 2023, Effects of housing deprivation on health: Empirical evidence from Spain, *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 20, 2405, DOI: 10.3390/ijerph20032405.
- Chan A.P., Adabre M.A., 2019, Bridging the gap between sustainable housing and affordable housing: The required critical success criteria (CSC), *Building and Environment*, 151, 112–125, DOI: 10.1016/j.buildenv.2019.01.029.
- Cianfarani F., Schaefer S., Mutukundu K., 2024, Identifying the Affordable Housing Shortage: A Study for Oklahoma, *Urban Planning*, 9, 8636, DOI: 10.17645/up.8636.
- Czischke D., van Bortel G., 2023, An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands, *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(1), 283–303, DOI: 10.1007/s10901-018-9598-1.
- Deng K.K., Wong S.K., Cheung K.S., Tse K.S., 2022, Do real estate investors trade on momentum?, *The North American Journal of Economics and Finance*, 62, 101746, DOI: 10.1016/j.najef.2022.101746.

- Dudek H., Wojewódzka-Wiewiórska A., 2024, Dimensions of Housing Deprivation in Poland: A Rural-Urban Perspective, *SAGE Open*, 14, 4, DOI: 10.1177/21582440241293258.
- Feliksiak M., 2022, *Sytuacja mieszkaniowa Polaków*, Fundacja Centrum Badania Opinii Społecznej, Warszawa – https://www.cbos.pl/SPISKOM.POL/2022/K_107_22.PDF (dostęp: 15.05.2025).
- Gabrovski M., Ortego-Martí V., 2024, On the slope of the Beveridge curve in the housing market. *Economics Bulletin*, 44(3), 948–960.
- Gaetano L., 2023, Housing need and search markets, *Journal of Infrastructure, Policy and Development*, 7(2), 2030, DOI: 10.24294/jipd.v7i2.2030.
- Gołabeska E., 2018, *Sieć ryzyka inwestycyjnego na rynku nieruchomości*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok.
- Grabiński T., Wydymus S., Zeliaś A., 1989, *Metody taksonomii numerycznej w modelowaniu zjawisk społeczno-gospodarczych*, PWN, Warszawa.
- Habdas M., Kamińska K., Bryła J., Krapp M-C., Vaché M., Egner B., Schulze K., Thomas S., 2020, *Housing policies in the European Union*, Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development within the Federal Office for Building and Regional Planning, Bonn.
- Hick R., Pomati M., Stephens M., 2022a, *Housing and poverty in Europe: Examining the interconnections in the face of rising house prices*, Cardiff University, Cardiff.
- Hick R., Pomati M., Stephens M., 2022b, Severe housing deprivation in the European Union: A joint analysis of measurement and theory, *Social Indicators Research*, 164, 1271–1295, DOI: 10.1007/s11205-022-02987-6.
- Hick R., Pomati M., Stephens M., 2024, Housing affordability and poverty in Europe: on the deteriorating position of market renters, *Journal of Social Policy*, 1–24, DOI: 10.1017/S0047279423000703.
- Ibrahim I.A., 2020, Sustainable housing development: Role and significance of satisfaction aspect, *City, Territory and Architecture*, 7(21), 1–13, DOI: 10.1186/s40410-020-00130-x.
- Kocowski T., 1982, *Potrzeby człowieka: Koncepcja systemowa*, Ossolineum, Wrocław.
- Kozera A., Kozera C., Hadyński J., 2021, The Level of Housing Conditions in the EU Countries, *European Research Studies Journal*, 24(3B), 930–950.
- Krulický T., Horák J., 2019, Real estate as an investment asset, *SHS Web of Conferences*, 61, 01011, DOI: 10.1051/shsconf/20196101011.
- Kucharska-Stasiak E., Kusidet E., Załączna M., Żelazowski K., 2020, *Convergence processes in the European housing markets. International and regional perspective*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Küçükgöl C., Samuelsson C., 2023, *Investment Strategies of Real Estate Funds A Study on Investment Strategies of Directly Owned Real Estate Funds with Operations in Sweden for an Upcoming Economic Downturn*, KTH Royal Institute of Technology, Stockholm.
- Kwon H., Kim S., 2021, The Functions of Housing in Response to Changed Lifestyles in Korean Residential Spaces: A Comparative Analysis of the Cases in Lifestyle and Architectural Magazines, *Sustainability*, 13, 12079, DOI: 10.3390/su132112079.
- Liman U., Laprise M., Rey E., 2025, Between household structure, urban density, and ecological transition: Rethinking the approach of estimating housing needs in Switzerland, *Sustainable Cities and Society*, 120, 106137, DOI: 10.1016/j.scs.2025.106137.
- Lis P., 2017, Zrównoważony rozwój rynków mieszkaniowych jako współczesne wyzwanie dla polityki mieszkaniowej państwa, *Problemy Polityki Społecznej*, 37(2), 53–71.
- Lowe S., Tsenkova S., 2017, *Housing change in East and Central Europe: Integration or fragmentation?*, Routledge, London.
- Marsh A., Gordon D., Heslop P., Pantazis C., 2000, Housing Deprivation and Health: A Longitudinal Analysis, *Housing Studies*, 15(3), 411–428, DOI: 10.1080/02673030050009258.
- Matel A., 2023, *Zrównoważone mieszkalnictwo – postępy krajów Unii Europejskiej w pokonywaniu deprivacji mieszkaniowej*, [w:] M. Proniewski, D. Kielczewski (red.), *Mechanizmy zrównoważonego rozwoju*, Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku, Białystok, 176–190.
- Matel A., 2024, The “New” Housing Deprivation Gap of EU Countries, *Optimum. Economic Studies*, 4(118), 110–124, DOI: 10.15290/oes.2024.04.118.07.

- Murphy L., 2014, 'Houston, we've got a problem': The Political Construction of a Housing Affordability Metric in New Zealand, *Housing Studies*, 29(7), 893–909, DOI: 10.1080/02673037.2014.915291.
- Navarro C., Ayala L., 2008, Multidimensional housing deprivation indices with application to Spain, *Applied Economics*, 40(5), 597–611, DOI: 10.1080/00036840600722323.
- Nijsskens R., Lohuis M., Hilbers P., Heering W., 2019, *Hot Property: The Housing Market in Major Cities*, Springer Nature, Cham.
- Nijsskens R., Lohuis M., Wilbers P., Heering W. (red.), 2019, *Hot Property. The Housing Market in Major Cities*, Springer OPEN, DeNederlandschebank, Eurosystem, DOI: 10.1007/978-3-030-11674-3.
- Obaco M., Pontarollo N., Muñoz R., Díaz-Sánchez J.P., 2022, On the association between housing deprivation and urban size: Evidence from South Asia, *World Development*, 157, 105895, DOI: 10.1016/j.worlddev.2022.105895.
- Piekut M., 2024, Housing conditions in European one-person households, *PLOS ONE*, DOI: 10.1371/journal.pone.0303295.
- Quigley J.M., 1999, Real estate prices and economic cycles, *International Real Estate Review*, 2(1), 1–20.
- Sidenros J., 2025, Housing in the EU: The EU as a Commodifying Force – https://www.ipe-berlin.org/fileadmin/institut-ipe/Dokumente/Working_Papers/Sidenros_WP_249_Final.pdf (dostęp: 25.06.2025).
- Sobolewski K., Zatrzyb G., 2024, *Jak zaspokoić potrzeby mieszkaniowe Polaków. Raport o polityce mieszkaniowej państwa*, Cogito Ergo Sum Sp. z o.o., Warszawa.
- Sprawozdanie Komisji dla Rady w sprawie agendy miejskiej dla UE*, 2017, Komisja Europejska, Bruksela – <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52017DC0657> (dostęp: 25.06.2025).
- Szelągowska A., 2011, *Finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego*, Wyd. CeDeWu Sp. z o.o., Warszawa.
- Szelągowska A., 2021, Wyzwania współczesnej polskiej polityki mieszkaniowej, *Studia BAS*, 2(66), 9–33, DOI: 10.31268/StudiaBAS.2021.15.
- Trivedi A.J., Mehta A., 2019, Maslow's Hierarchy of Needs – Theory of Human Motivation, *International Journal of Research in all Subjects in Multi Languages*, 7(6), 2321–2853.
- Ward J.H., 1963, Hierarchical grouping to optimize an objective function, *Journal of the American Statistical Association*, 58(301), 236–244, DOI: 10.1080/01621459.1963.10500845.
- Zhang B., 2021, Re-conceptualizing housing tenure beyond the owning-renting dichotomy: insights from housing and financialization, *Housing Studies*, 38(8), 1512–1535, DOI: 10.1080/02673037.2021.1961693.
- Zumbro T., 2014, The Relationship Between Homeownership and Life Satisfaction in Germany, *Housing Studies*, 29(3), 319–338, DOI: 10.1080/02673037.2013.773583.

<http://ec.europa.eu/eurostat/data/database> (dostęp: 25.06.2025).

Źródło powstania artykułu

Artykuł powstał jako wynik wspólnych badań naukowych realizowanych podczas stażu naukowego odbywanego przez dr hab. Joannę Kudelko, prof. UEK oraz dr Monikę Musiał-Malago' na Wydziale Ekonomii i Finansów Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.