Olsztyn 16.05.2023

Dr hab. inż. Radosław Cellmer, prof. UWM
Katedra Analiz Przestrzennych i Rynku Nieruchomości
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Geografii
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Opinia promotora

dotycząca rozprawy doktorskiej mgr inż. Anety Beaty Cichulskiej
pt. „Modelowanie przestrzenne procesów wartościotwórczych na rynku nieruchomości mieszkaniowych”

Przedłożona przez mgr inż. Anetę Beatę Cichulską rozprawa doktorska przedstawia problematykę modelowania związków i relacji między wskaźnikami rynku nieruchomości mieszkaniowego a czynnikami z otoczenia społecznego, ekonomicznego w warunkach heterogeniczności i autokorelacji przestrzennej. Głównym problemem badawczym zawartym w pracy była identyfikacja źródeł przestrzennego zróżnicowania cen i aktywności na rynku oraz popytu i podaży nieruchomości pod wpływem różnorodnych uwarunkowań egzogenicznych co oznaczało jednocześnie poszukiwanie czynników przestrzennych będących stymulantami bądź destymulantami rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Praca składa się z dziesięciu rozdziałów, wśród których wyróżniono część poznawczą, badawczą i podsumowującą. Dołączono również streszczenie w języku polskim i angielskim, wykaz literatury, wykaz aktów prawnych i stron internetowych oraz wykaz tabel i rysunków. Na uwagę zasługuje bogata bibliografia obejmująca istotne dla tej pracy pozycje literatury, odnoszące się zarówno do części poznawczej jak i zastosowanej metodyki.

We wstępie zawarto szczegółowe rozważania na temat znaczenia modelowania przestrzennego procesów wartościotwórczych w zakresie aplikacyjnym i praktycznym. W kolejnych rozdziałach przedstawiono koncepcję wartości nieruchomości w świetle dotychczasowych badań a także opisano szczegółowo problematykę czynników i procesów wartościotwórczych na rynku nieruchomości. Przedstawiono również istotę i procedurę budowy modeli zjawisk na rynku nieruchomości w świetle teorii i taksonomii systemów oraz analizy systemowej. Kolejne rozdziały dotyczą m. in. modelowania popytu i podaży na rynku nieruchomości, istoty przestrzeni i identyfikacji struktury przestrzennej w analizach rynkowych, a także opracowania oryginalnego modelu opisowego procesów wartościotwórczych na rynku mieszkaniowym. W kolejnych rozdziałach zawarto teoretyczny aspekt zastosowanych w badaniu metod i modeli statystycznych, scharakteryzowano dane źródłowe oraz zaprezentowano szczegółowe wyniki modelowania statystycznego. Ostatni rozdział stanowi podsumowanie i wnioski, w których wskazano możliwości, korzyści i ograniczenia płynące z przeprowadzonych badań. Struktura pracy jest właściwa, treść poszczególnych rozdziałów spójna i adekwatna do tematu i celu pracy.

Przeprowadzone badania, wykorzystujące narzędzia GIS, a także matematyczne modele przestrzenne i przestrzennoczasowe, pozwoliły na zweryfikowanie postawionej w pracy hipotezy, że istnieje bezpośredni związek pomiędzy wartościami poszczególnych czynników a przestrzennym zróżnicowaniem popytu i podaży, a także cen i wartości nieruchomości.

Praca porusza problemy bardzo aktualne zarówno dla teorii jak i praktyki związanej z geografią społeczno-ekonomiczną i gospodarką przestrzenną. Należy podkreślić złożony charakter prac badawczych, wymagający rozległej wiedzy teoretycznej na temat źródeł kształtowania się wartości ekonomicznej oraz zaawansowane umiejętności w zakresie posługiwania się narzędziami analitycznymi i programistycznymi.

Przedstawiona praca świadczy w mojej opinii o bardzo dobrym warsztacie naukowym i bogatej znajomości problematyki badawczej poruszonej w pracy. Stwierdzam, że spełnia ona wymogi stawiane rozprawom doktorskim i wnoszę do Rady Naukowej Dyscypliny geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna o przyjęcie rozprawy i dopuszczenie jej do dalszych etapów postepowania w sprawie nadania stopnia naukowego doktora.

