Wrocław, 21 listopada 2023 r.

dr hab. Marian Kachniarz, prof. UPWr
Zakład Studiów Społeczno-Ekonomicznych
Instytut Gospodarki Przestrzennej
Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

RECENZJA

rozprawy doktorskiej mgr inż. Cypriana Chwiałkowskiego, pt.

Ocena wpływu wybranych atrybutów fizycznych, lokalizacyjnych i środowiskowych na ceny nieruchomości lokalowych

przygotowanej pod opieką naukową promotora
dr. hab. inż Adama Zydronia prof. UPP

Podstawą formalną jest powołanie mnie na recenzenta rozprawy, na podstawie uchwały nr 32/2023 z dnia 5 września 2023 r. Rady Naukowej Dyscypliny geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, oraz umowy z dnia 22 września 2023 r. podpisanej przez przewodniczącego rady, dr hab. Adama Senetrę, prof. UWM.

Celem recenzji jest ustalenie czy rozprawa doktorska:

- stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego.
- wykazuje ogólną wiedzę teoretyczną kandydata w danej dyscyplinie naukowej,
- wykazuje umiejętność kandydata do samodzielnego prowadzenia pracy naukowej,

Wymogi te wynikają z art. 186 i art. 187 *ustawy o szkolnictwie wyższym i nauce* (Dz. U. 2021, Poz. 478).

1. Ocena oryginalności rozwiązania problemu naukowego

Główną problematyką recenzowanej dysertacji jest określenie oddziaływania wybranych atrybutów na ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych mieszkalnych. Kluczowym jej elementem jest ocena przydatności metod integracji analiz przestrzennych i statystycznych, do usprawnienia procesów wyceny nieruchomości.

Badania zostały przeprowadzone na terenie miasta Poznania oraz w dwóch gmin powiatu poznańskiego. Poszczególne analizy zostały wykonane na podstawie danych cen transakcyjnych pochodzących z aktów notarialnych, w przekroju czasowym 2014-2022. Badania w szczególności związane były z charakterystyką wybranych atrybutów oraz z ich lokalnymi uwarunkowaniami. Otrzymane w tym kontekście wyniki wskazują na złożoność i niejednoznaczność rynku nieruchomości.

Wydaje się, że problematyka ta jest ważna bowiem badanie to stanowi istotny element w dyskusji związanej z charakterystyką mechanizmów zachodzących na rynku nieruchomości, a sposób wykonanych analiz polegający na integracji analiz przestrzennych z analizami statystycznymi jest jego niewątpliwą zaletą. Rozwiązanie to może być uzupełnieniem tradycyjnych metod wyceny nieruchomości, wnosząc dodatkową wiedzę o skomplikowanych relacjach i atrybutach kształtujących ostateczną cenę określonych nieruchomości. Rynek nieruchomości, jak zresztą słusznie zauważono w pracy, charakteryzuje się szeregiem specyficznych cech, spośród których jedną z ważniejszych ról odgrywa niedoskonałość. Właściwość ta warunkuje m.in. mało przejrzysty mechanizm kształtowania ceny równowagi, co ogranicza uczestnikom tego rynku dostęp do aktualnych trendów oraz kształtujących je czynników.

W tym kontekście badania rynków nieruchomości, z zastosowaniem bardziej zaawansowanych metod (w kontekście pracy – integracji metod analizy przestrzennej z zaawansowanymi technikami statystycznymi), poszerza perspektywę na mechanizmy kształtowania się cen na rynku nieruchomości, co może przyczynić się do udoskonalenia i zobiektywizowania procesów wyceny. Tego typu analizy ograniczają się z reguły do nieskomplikowanych funkcji odległości, czy też dostępności do jednego atrybutu. Rzadko podejmowane są próby wieloczynnikowego określenia wpływu na ceny nieruchomości, z zastosowaniem bardziej skomplikowanych metod badawczych. Dlatego z uznaniem należy przyjąć taką właśnie koncept badań zaproponowany w ocenianej dysertacji.

Można zatem uznać, że Kandydat dokonał trafnego określenia problemu badawczego, a następnie przeprowadził oryginalne badania, które przyczyniły się do istotnego poszerzenia wiedzy na temat atrybutów kształtujących ceny nieruchomości.

2. Ocena czy praca wykazuje ogólną wiedzę teoretyczną Kandydata w dyscyplinie geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna

Zaprezentowany w pracach problem badawczy został osadzony na dwóch filarach teoretycznych zawierających się w dyscyplinie naukowej geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna. Ich identyfikację utrudnia forma pracy (zestawienie 5 artykułów), które musiały być podporządkowane wymogom wydawniczym czasopism. Czynnikiem, który powinien ułatwić pokonanie tego rozproszenia jest autoreferat. Niestety, Kandydat zbyt słabo akcentuje w nim podstawy teoretyczne, co powoduje konieczność analizy tła badawczego w każdym z przedstawionych artykułów. Nie jest to zarzut, a wskazówka, by w przyszłości mocniej akcentować ten niezwykle ważny aspekt prac badawczych.

Badając kwestię atrybutów kształtujących ceny, Kandydat słusznie nawiązuje do koncepcji niedoskonałości rynków nieruchomości. Szkoda jednak, że w tym zakresie posiłkuje się mało znaczącymi publikacjami (głównie konferencyjnymi) nie sięgając do klasyków teorii zawodności rynku w rodzaju Johna Stuarta Milla, Arthura Pigou, Paula Samuelsona, Kennetha Arrowa, George Akerlofa czy Richarda Thalera. Żaden z wymienionych autorów nie jest w pracach Kandydata cytowany. Pewnym wytłumaczeniem Kandydata może być fakt, że teoria ta jest bardziej zakorzeniona w naukach ekonomicznych niż w geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarce przestrzennej.

Tej z kolei dyscyplinie bliższy jest drugi filar, którym jest przegląd czynników (determinant) i wzorców ich przestrzennego rozmieszczenia, wpływających na kształtowanie się cen nieruchomości. W tym przypadku, dywagacje te wykraczają nawet poza klasyczny nurt geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej, sięgając do nurtu instytucjonalnego czy behawioralnego. Przytoczono tu przykłady badań nad czynnikami oddziałującymi na ceny nieruchomości pod kierownictwem takich autorów jak J.V. Duca, S.N. Lieske, P. Eichholz, D. Fleming, czy Y. Kestens. Zakres wykorzystanych badań dotyczy bardzo wielu atrybutów, oraz różnych rynków (od USA po Indonezję i Australię).

Można zatem uznać, że pracę oparto generalnie na właściwych fundamentach teoretycznych, a Kandydat wykazał się wystarczającą znajomością adekwatnej literatury

przedmiotu. Zawarte w tym zakresie krytyczne uwagi, nie obniżają tej oceny a mogą mieć wpływ na dalsze losy kariery naukowej Kandydata. Mankament słabego oparcia badań w dotychczasowym stanie wiedzy jest częstą cechą młodych naukowców, która powinna być systematycznie eliminowana w toku dalszego doskonalenia warsztatu badawczego. Mam nadzieję, że tak właśnie będzie w przypadku Autora niniejszej dysertacji.

Podsumowując, Kandydat nakreślił w pracach odpowiednie tło teoretyczne, wykazując się wystarczającą znajomością piśmiennictwa w tym zakresie. Prawidłowo także zdiagnozował uwarunkowania cech kształtujących ceny na rynkach nieruchomości w Polsce i w wielu krajach świata. W efekcie praca może stanowić kompendium wiedzy o teoretycznych i pragmatycznych aspektach badań nad atrybutami warunkującymi ceny nieruchomości. W mojej ocenie więc **Kandydat wykazał się właściwym stopniem zaawansowania wiedzy teoretycznej z zakresu dyscypliny geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna.**

3. Ocena czy rozprawa wykazuje umiejętność Kandydata do samodzielnego prowadzenia pracy naukowej

Przedstawiona w pracy strukturalizacja zamierzeń badawczych jest czytelna – ogólny opis problemu badawczego posłużył do sformułowania głównego celu. Rozwinięciem celu głównego jest zestaw 5 celów szczegółowych, które są tożsame z kolejnymi publikacjami. Zwieńczeniem tak zaprojektowanej struktury badań są 3 hipotezy badawcze.

Uznając taką konceptualizację badań za generalnie prawidłową, mam do niej kilka uwag. Po pierwsze, problematyka badawcza w autoreferacie ma charakter rozmyty i dopiero analiza poszczególnych artykułów pozwala na bardziej zwięzłe jej określenie.

Po drugie, cel główny pracy akcentuje rolę metod statystycznych, które jednak nie mają dalszego odzwierciedlenia zarówno w celach szczegółowych oraz hipotezach (skoncentrowanych jedynie na atrybutach kształtujących ceny). Nie koresponduje to także zarówno z tytułem pracy, jak i w deklarowanym jej zakresie (również skoncentrowanych na atrybutach).

Po trzecie, konceptualizacja badań obejmuje tylko cele badań empirycznych, pomijając cele szczegółowe o charakterze poznawczym i systematyzującym jak:

- przedstawienie podstawowych poglądów na rolę poszczególnych atrybutów w kształtowaniu cen nieruchomości;

- omówienie dotychczasowego dorobku badań teoretycznych i empirycznych nad cechami nieruchomości i ich wpływie na cenę;

Co ważne, wymienione wyżej, a nie zadeklarowane we wstępie cele, zostały w pracy dobrze rozwinięte i zrealizowane. Odniesienia do nich znajdują się także w Podsumowaniu i wnioskach z przeprowadzonych badań.

Podobna uwaga dotyczy zastosowanych w pracy metod badawczych. Ich opis przy omawianiu poszczególnych artykułów został ograniczony do badań empirycznych. Pominięto w nim, przeprowadzone przecież analizy teoretycznej literatury przedmiotu, na podstawie której prawidłowo zdiagnozowano zakres luki badawczej, którą Doktorant postanowił częściowo wypełnić.

Poza tą drobną uwagą, wykorzystane w pracy metody badawcze uważam za adekwatne do zakresu badań. Zastosowana w pracy koniunkcja metod statystycznych z analizami przestrzennymi stanowi wręcz jej główny atut i świadczy o dobrym opanowaniu przez Kandydata technik badawczych. Podstawę wykonanych badań stanowiły analizy z wykorzystaniem wielokrotnej analizy regresji. W celu estymacji hedonicznego modelu cen (HPM) wykorzystano następnie metody regresji najmniejszych kwadratów (OLS), regresji ważonej metodą najmniejszych kwadratów (WLS) oraz regresji ważonej geograficznie (GWR). Atrybuty, które stanowiły podstawę pracy związane były m.in. z: dostępnością do terenu prawnie chronionego określonego przez granice Wielkopolskiego Parku Narodowego (WPN), hałasem lotniczym (HL) generowanym przez porty lotnicze Poznań-Ławica i Poznań-Krzesiny, miejskim transportem publicznym (MTP) oraz infrastrukturą kolejową zdefiniowaną przez przebieg linii kolejowej nr 272 Kluczbork – Poznań Główny. Ponadto w analizach uwzględniono szeroki zakres innych cech należących do atrybutów fizycznych, lokalizacyjnych i środowiskowych.

Omówienie poszczególnych etapów badań jest zwieńczone Podsumowaniem z wyszczególnionymi najważniejszymi wnioskami. Jak już wcześniej zauważono, koncentrują się one przede wszystkim na empirycznych rezultatach badań, pomijając syntetyzujący wkład Kandydata w zakresie opracowań teoretycznych. W efekcie, słabo zaznaczono tu efekt wypełnienia luki badawczej. W obecnym kształcie tekstu ma to charakter rozmyty i zmusza czytelnika do samodzielnego poszukiwania tych powiązań w poszczególnych częściach pracy.

Wyartykułowane tu uwagi o charakterze szczegółowym nie zmieniają jednak ogólnie **pozytywnej oceny umiejętności Kandydata do samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.** Mogą one przyczynić się do doskonalenia spójności przyszłych prac badawczych Kandydata.

4. Wnioski końcowe

Konkludując, **potwierdzam że** przedstawiona mi do oceny **rozprawa doktorska** autorstwa **mgr inż. Cypriana Chwiałkowskiego, stanowi:**

- **oryginalne rozwiązanie problemu naukowego,**
- **wykazuje ogólną wiedzę teoretyczną kandydata w dyscyplinie naukowej geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna,**
- **wykazuje umiejętność kandydata do samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.**

Tym samym praca **spełnia wymogi** zawarte w art. 186 i art. 187 *ustawy o szkolnictwie wyższym i nauce* (Dz. U. 2021, Poz. 478)

Marian Kachniarz

Elektronicznie podpisany przez Marian Kachniarz
Data: 2023.11.23 11:51:27 +01'00'