Poznań, 30 sierpnia 2023 r.

prof. UPP dr hab. inż. Adam Zydroń
Katedra Melioracji, Kształtowania Środowiska i Gospodarki Przestrzennej
Wydział Inżynierii Środowiska i Inżynierii Mechanicznej
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

Opinia promotora

o pracy doktorskiej mgr inż. Cypriana Chwiałkowskiego

pt: „Ocena wpływu wybranych atrybutów fizycznych, lokalizacyjnych i środowiskowych na ceny nieruchomości lokalowych"

Przedstawiona rozprawa doktorska dotyczy wpływu wybranych atrybutów fizycznych, lokalizacyjnych i środowiskowych na ceny nieruchomości lokalowych w obrębie miasta Poznania i dwóch gmin powiatu poznańskiego. W celu charakterystyki zjawisk w obrębie lokalnego rynku nieruchomości analizie poddano szereg czynników należących do wskaźników fizycznych, lokalizacyjnych oraz środowiskowych. Dodatkowo w pracy podjęto próbę określenia lokalnych uwarunkowań rynku nieruchomości. Otrzymane w tym kontekście wyniki wskazują na złożoność i niejednoznaczność analizowanego rynku nieruchomości lokalowych.

Analizy zostały wykonane na podstawie danych cen transakcyjnych pochodzących z aktów notarialnych. Finalnie zakres czasowy pracy obejmował dane z lat 2014-2022. Podstawę zrealizowanej pracy stanowiła analiza statystyczna (przeprowadzona z wykorzystaniem wielokrotnej analizy regresji) zintegrowana z analizami przestrzennymi. W celu estymacji hedonicznego modelu cen w pracy wykorzystane zostały następujące metody: standardowa metoda regresji najmniejszych kwadratów (OLS), regresja ważona metodą najmniejszych kwadratów (WLS) oraz regresja ważona geograficznie (GWR). Czynniki, które zostały uwzględnione w analizach związane były m.in. z: dostępnością do terenu prawnie chronionego definiowanego przez granice Wielkopolskiego Parku Narodowego (WPN), hałasem lotniczym (HL) generowanym przez dwa lokalne porty lotnicze Poznań-Ławica i Poznań-Krzesiny, miejskim transportem publicznym (MTP) oraz infrastrukturą kolejową zdefiniowaną przez przebieg linii kolejowej nr 272 Kluczbork – Poznań Główny.

Otrzymane wyniki stanowią istotny element w dyskusji związanej z charakterystyką mechanizmów zachodzących na płaszczyźnie rynku nieruchomości, a sposób wykonanych analiz polegający na integracji analiz przestrzennych z analizami statystycznymi jest niewątpliwą zaletą niniejszej pracy. Wyniki poszerzają zakres wiedzy związanej ze sposobem oddziaływania wybranych atrybutów na ceny nieruchomości. Uzyskane wyniki mogą stanowić punkt odniesienia dla porównywalnych rynków oraz mogą być wsparciem przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych przez uczestników tego rodzaju rynków. Fakt ten wskazuje na to, że praca posiada szeroki oraz istotny praktyczny aspekt.

Praca została przygotowana starannie, zgodnie z wymogami stawianymi pracom doktorskim. Pracę oceniam pozytywnie i wnoszę o dopuszczenie jej do publicznej obrony.

Z poważaniem

.....