Olsztyn, 12.04.2025

Dr hab. Małgorzata Grzywińska-Rąpca, prof. UWM
Katedra Rynku i Konsumpcji
Instytut Ekonomii i Finansów
Wydział Nauk Ekonomicznych
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Opinia promotora nt. rozprawy doktorskiej

**mgr Pawła Oktaby pt. *„Prognozowanie cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych z wykorzystaniem analizy technicznej”***

Rozprawa doktorska pt. „Prognozowanie cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych z wykorzystaniem analizy technicznej”, autorstwa mgr Pawła Oktaby, stanowi oryginalne i wartościowe opracowanie naukowe podejmujące istotny i aktualny problem badawczy z zakresu ekonomii i finansów.

Tematyka pracy wpisuje się w nurt współczesnych badań dotyczących zastosowania narzędzi analizy technicznej – szeroko wykorzystywanych na rynkach finansowych – w prognozowaniu zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. Doktorant w sposób interdyscyplinarny połączył wiedzę z zakresu ekonomii, finansów, statystyki oraz nauk o rynku, proponując nowatorskie podejście do prognozowania zmian cen nieruchomości mieszkaniowych.

Głównym celem przeprowadzonych badań była ocena skuteczności sygnałów generowanych przez wybrane indykatory analizy technicznej w przewidywaniu zmian cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych, a także porównanie ich wyników z przewidywaniami ekspertów – zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami. Na szczególną uwagę zasługuje szeroko zakrojony przegląd literatury, który obejmuje 438 pozycji, z czego 57% stanowią publikacje anglojęzyczne. Na jego podstawie doktorant sformułował pięć precyzyjnych hipotez badawczych, które zostały następnie zweryfikowane z zachowaniem standardów metodologicznych.

Część empiryczna pracy, w której zastosowano m.in. wskaźniki MACD, ADX i CCI, cechuje się rzetelnością i dużą dbałością o poprawność metodyczną. Doktorant wykazał się umiejętnością trafnego doboru metod badawczych oraz krytycznego podejścia do interpretacji uzyskanych wyników. Niewątpliwym atutem rozprawy jest również próba integracji narzędzi ilościowych z wiedzą ekspercką, co otwiera drogę do rozwoju hybrydowych modeli prognostycznych.

Treść rozprawy jest spójna z jej tytułem, a całość wyróżnia się logiczną strukturą, wysokim poziomem merytorycznym oraz poprawnym i precyzyjnym językiem naukowym. Zawarte w niej wyniki mają zarówno wymiar teoretyczny, jak i praktyczny - mogą znaleźć zastosowanie w działaniach inwestycyjnych, jak również w projektowaniu polityk publicznych w zakresie mieszkalnictwa i planowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe, rekomenduję przedłożoną rozprawę doktorską mgr Pawła Oktaby do dalszego procedowania w przewodzie doktorskim i skierowanie jej do recenzji.

Małgorzata Grzywińska-Rąpca

dr hab. inż. Małgorzata Grzywińska-Rąpca, prof. UWM