Prof. dr hab. Stanisław Belniak

Politechnika Krakowska

im. Tadeusza Kościuszki

Recenzja

rozprawy doktorskiej mgr Piotra Jareckiego nt: " Wartość rynkowa nieruchomości jako próba obiektywizacji zachowań uczestników rynku nieruchomości" napisanej pod kierunkiem prof. dr hab. Ewy Kucharskiej-Stasiak

Recenzję wykonano na prośbę Przewodniczącej Komisji Uniwersytetu Łódzkiego do spraw stopni naukowych w dyscyplinie ekonomia i finanse dr hab. Ewy Kusideł, prof. UŁ

1. Uwagi wstępne

Przedłożona do recenzji praca wraz z załącznikami stanowi 226 stronicową rozprawę doktorską. Zawiera wprowadzenie, pięć rozdziałów, zakończenie, bibliografię, spisy tabel, rysunków oraz spis załączników. W pracy wykorzystano 161 monografii, artykułów naukowych polskich i zagranicznych oraz aktów prawnych i stron internetowych. Cytowane prace są w większości z ostatnich dwóch dekad, spełniając tym samym wymóg analizy współczesnych prac naukowych. To pozwala Autorowi skonfrontować własne badania z aktualnym dorobkiem światowym. Obok badań naukowców zagranicznych Doktorant dostrzega cenny dorobek naukowców polskich zajmujących się szeroko pojętym problemem wartości, a jego przegląd pozwolił ocenić aktualne poglądy i odnieść się do krajowego dorobku badaczy szeroko rozumianego rynku nieruchomości i determinant kształtujących wartość nieruchomości a jednocześnie czytelnikowi docenić wysiłek Autora w poszerzaniu wiedzy teoretycznej czego dowodem jest dyskusja naukowa w pierwszych czterech rozdziałach pracy.

Układ i struktura pracy jest zgodna z wymaganiami dysertacji doktorskich. Zachowana jest kolejność głównych rozdziałów od teoretycznych wprowadzających do podjętego problemu badawczego, poprzez szczegółowe dywagacje, aż po empiryczną weryfikację hipotez badawczych. Należy jednak zwrócić uwagę na brak wydzielonego rozdziału poświęconego metodom badawczym i wykorzystanym narzędziom statystycznym a jedynie krótkie wprowadzenia do metodyki badań poprzedzające wyniki badań empirycznych.

2. Ocena wyboru tematu pracy, celu i hipotez badawczych

Dysertacja zgodnie z wymaganiami stawianymi pracom doktorskim, winna zawierać zarówno rozważania teoretyczne jak również badania empiryczne, świadczące o ogólnej wiedzy teoretycznej, oryginalności rozwiązania podjętego problemu naukowego oraz umiejętności samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.

Dalsze rozważania będą prowadziły do szukania odpowiedzi na pytania, czy spełnione są powyższe wymogi.

Mechanizmy rynkowe w obszarze nieruchomości pojawiły się w Polsce powojennej wraz z pakietem ustaw w 1989 roku zmieniających zasady funkcjonowania państwa. Stąd 35-letnia perspektywa funkcjonowania rynku nieruchomości w Polsce pozwala na obserwację długich szeregów czasowych zmiennych, a także ocenę zmian strukturalnych w poszczególnych segmentach tego rynku i powiązania ich z otoczeniem społeczno-gospodarczym. Wspomniany okres to nie tylko czas dynamicznego rozwoju rynku nieruchomości, przekształceń własnościowych, silnego wpływu zaszłości gospodarki socjalistycznej, ale także przejście przez kryzys gospodarczy, pandemię COVID-19, czy wojnę w Ukrainie i skutki jakie wywołał w zachowaniach podmiotów i instytucji rynku nieruchomości. Podmioty te działające w sferach popytu, podaży, obrotu czy zarządzania wymagają dla realizacji swoich celów ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, która obiektywizuje ich zachowania. Z tego względu zaproponowana w dysertacji koncepcja badania stanowi oryginalny problem naukowy istotny zwłaszcza w dobie dynamicznych zmian cen oraz pozostałych determinant wpływających na popyt i podaż na rynku nieruchomości.

Doktorant podejmuje się analizy źródeł współczesnej definicji wartości rynkowej nieruchomości z pokazaniem wielu trudności w obiektywizacji jej określania wynikającej ze specyfiki samej nieruchomości, specyfiki rynku, czy stosowanych procesów wyceny.

Praca posiada trzy jasno określone cele:

1. Wykazanie, że wartość rynkowa słabo obiektywizuje zachowania uczestników rynku,
2. Wykazanie, że obiektywizacja wartości rynkowej na rynku nieruchomości jest relatywnie trudniejsza niż na rynku innych aktywów z powodu specyfiki nieruchomości, a także samego rynku nieruchomości,
3. Wykazanie, że wycena nieruchomości ma charakter behawioralny, co powinno być ujawnione w definicji wartości rynkowej a także w sposobie przedstawiania i interpretacji wyceny

Osiągnięcie tych celów wymagało potwierdzenia pięciu hipotez badawczych tj:

(H1) Na rynku nieruchomości występuje łańcuch behawioralny: behawioralny jest proces podejmowania decyzji inwestycyjnych, behawioralne są ceny, behawioralny jest proces dochodzenia do wartości, behawioralna jest wartość,

(H2) Wartość rynkowa nieruchomości stanowi jedynie niedoskonałą próbę obiektywizacji zachowań uczestników rynku,

(H3) Obowiązująca definicja i interpretacja wartości rynkowej słabo odzwierciedla rzeczywiste zachowania uczestników rynku nieruchomości a także faktyczne warunki, w jakich dochodzi do zawierania transakcji na tym rynku,

(H4) Behawioralny charakter wartości rynkowej zwiększa niepewność pojedynczej wyceny i prowadzi do różnych szacunków tej samej nieruchomości na ten sam dzień, dla tego samego celu wyceny,

(H5) Behawioralny charakter wartości powoduje, że wycena nieruchomości wymaga innego niż dotychczasowy sposobu raportowania wyniku szacunku.

W niektórych z przedstawionych celów (C1) i hipotez badawczych (H2, H3) zauważa się brak precyzji w sformułowaniach (...słabo obiektywizuje...,...niedoskonała próba..., ...słabo odzwierciedla...) , które mogą na etapie ich weryfikacji doprowadzić do błędnych wniosków. Jednakże przedstawione hipotezy badawcze (pomimo swobodnego języka wypowiedzi) spełniają wymogi stawiane hipotezom w tym wymóg ich weryfikowalności. Sygnalizują jednocześnie we właściwy sposób metody badawcze, które będą zastosowane do ich weryfikacji. W części teoretycznej podstawową metodę stanowi krytyczny retrospektywny przegląd literatury krajowej i zagranicznej a w części empirycznej metoda badania ankietowego i eksperymentu badawczego co uznaję jako adekwatne metody badawcze. Natomiast ocenie czy, założone cele zostały osiągnięte oraz czy hipotezy zweryfikowane zostanie poświęcona kolejna część recenzji.

4. Ocena merytoryczna rozprawy

Autor opierając się na bogatej literaturze przedmiotu bardzo dobrze stosuje metody analizy krytycznej, z której wyprowadza uzasadnione syntezy i wnioski prezentując przy tym własne poglądy.

W rozdziale pierwszym podjęte zostały rozważania dotyczące ewolucji wartości jako koncepcji ekonomicznej. Przegląd literatury prowadzi Autora do wskazania różnych rodzajów wartości w tym moralnego i etycznego jej wymiaru.
W kolejnym etapie studiów literaturowych Autor poszukuje źródeł i miar wartości ekonomicznej co prowadzi Go do najważniejszego punktu rozdziału pierwszego czyli konkluzji że..."nie ma jednego poziomu wartości. Zależy ona od postrzegania rzeczy a to postrzeganie jest zawsze zindywidualizowane i dynamiczne „.(str.42)

Rozdział drugi został poświęcony bogatemu (61pozycji) przeglądowi literatury w zakresie badań krajowych jak i międzynarodowych dotyczących wartości rynkowej nieruchomości, który świadczy o ogólnej dobrej wiedzy teoretycznej Doktoranta i umiejętności doboru właściwej literatury adekwatnej do badanego zagadnienia.

Na pochwałę zasługuje syntetyczne podejście do określenia wartości rynkowej nieruchomości (tab.2) jak i opisu ewolucji tej wartości w Polsce (tab.3).

W rozdziale trzecim Doktorant prowadzi rozważania nad obiektywizacją wartości rynkowej ze szczególnym uwzględnieniem występujących trudności w tej obiektywizacji wynikającej ze specyfiki nieruchomości, rynku nieruchomości oraz uczestników gry rynkowej. Pokazanie trudności obiektywizacji wartości rynkowej nieruchomości znalazło swój wyraz w autorskiej egzemplifikacji czynności w procesie dochodzenia do tej wartości (tab.9). Oceniając wpływ tych czynności wyceny na proces obiektywizacji wartości rynkowej udanie uzasadnia subiektywne podejście rzeczoznawcy majątkowego zarówno do czynności technicznych, analitycznych, obliczeniowych a zwłaszcza interpretacyjnych określających wartość rynkową nieruchomości w procesie wyceny.

Rozdział czwarty podejmuje zagadnienia dotyczące niepewności i ryzyka jako nieodłącznych elementów ludzkiego działania, ich implementacji w modelach podejmowania decyzji przez uczestników rynku nieruchomości. Sama niepewność rynku nieruchomości a także niepewność wyceny powoduje znaczne trudności w obiektywizacji wartości rynkowej nieruchomości, zwłaszcza jeżeli trzeba uwzględnić niemierzalne czynniki takiej wartości jak moda, emocje czy odczucia (np. widok z okna). Opierając się na literaturze i badaniach światowych rozważania o ryzyku i niepewności na rynku nieruchomości występują w prawie 4 milionach zdarzeń publikacyjnych. Zatem słusznym wydaję się uwypuklenie w definicji wartości rynkowej nieruchomości zaprezentowanej przez Autora (str.127) tych elementów. Zwrócenie uwagi na behawioralne zachowania uczestników transakcji na rynku nieruchomości pozwala na uwzględnienie rzeczywistych mechanizmów rządzących ludzkim zachowaniem i przestrzega przed zbytnią ufnością w wynik szacowania.

Analiza empiryczna w rozdziale piątym została przeprowadzona w dwóch etapach: badanie ankietowe zawierające 12 pytań (załącznik 1) opisane w tekście pracy wyniki tylko 6 pytań oraz 3 częściowo. Metody badań ankietowych są dobrze opisane w literaturze, jednak w dysertacji nie ma odwołania do żadnego autora i pracy w tym zakresie. Brakuje również uzasadnienia wyboru komentarza do odpowiedzi tylko na wybrane pytania. Pojawia się także pytanie czy ten etap badań empirycznych Autor uznaje za wystarczający do weryfikacji hipotez H4 i H5 ?

Mniej uwag formalnych można wskazać w przypadku opisu badania metodą eksperymentalną zastosowaną do wykazania wpływu badacza (rzeczoznawcy majątkowego) na interesujące go aspekty naturalnych stanów rzeczy i ich zmian. Jednak należy wyjaśnić:

- czy stawki czynszu najmu (wariant B) w zadaniu metody eksperymentalnej są stałe do końca 5-cio letnich umów najmu gdyż w praktyce są one często zmieniane chociażby wskaźnikiem inflacji.

Wyniki badań empirycznych pozwalają na weryfikację całkowitą lub częściową postawionych hipotez. Zatem założone cele pracy jakim było wykazanie że :

- wartość rynkowa słabo obiektywizuje zachowania uczestników rynku,
- obiektywizacja wartości rynkowej na rynku nieruchomości jest relatywnie trudniejsza niż na rynkach innych aktywów z powodu specyfiki nieruchomości, a także specyfiki samego rynku nieruchomości,
- wycena nieruchomości ma charakter behawioralny co powinno być ujawnione w definicji wartości rynkowej a także w sposobie przedstawiania i interpretacji wyniku wyceny,

zostały osiągnięte i świadczyć może o dojrzałości i samodzielności Doktoranta. Należy więc uznać, że podjęta tematyka pracy wypełnia lukę badawczą a przeprowadzone badania potwierdzają umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej przez Doktoranta. Podobnie można uznać, że obszar analiz rynku komercyjnego (nieruchomości biurowe) stanowi znaczący wkład dla kierunku przyszłych badan naukowych tego rynku.

5. Ocena formalna dysertacji (warsztat naukowy i poziom edytorski)

Praca napisana jest dobrym naukowym językiem i w sposób kompleksowy dokumentuje źródła cytowanej literatury przedmiotu a także faktografię statystyczną. Bogata ilustracja danych zawartych w 47 tabelach, 9 rysunkach i 10 załącznikach została prawidłowo wykorzystana w formie interpretacji zawartych tam wyników. Analizując zaproponowany układ pracy w kontekście tytułu rozprawy, hipotez oraz celów należy uznać, że ma ona charakter logiczny i odpowiada ogólnometodologicznej zasadzie przechodzenia od ogółu do szczegółu poza wskazanym już brakiem wydzielonego rozdziału metodycznego precyzyjnie uzasadniającego realizowaną ścieżkę obliczeniową.

W opiniowanej pracy Autor wykazał się wystarczającą erudycją naukową i sprawnie porusza się w podjętej problematyce. Jednak nie udało Mu się uniknąć pewnych usterek redakcyjnych bądź formalnych z których podaję wybrane:

- w pracy występują takie same tytuły tabel o numerach 42 i 43 co stwarza czytelnikowi trudności w śledzeniu komentarza do nich,
- w spisie załączników brak załącznika nr 10,
- w spisie tabel brak tabeli nr 8 co powoduje przesunięcie ich numeracji w tekście pracy i utrudnia śledzenie komentarza do zawartych tam wyników kolejnych 39 tabel,
- w zakończeniu pracy brak wyraźnej deklaracji czy hipoteza 5 została zweryfikowana pozytywnie czy też nie a potwierdzenie pozytywnej weryfikacji hipotezy 1 oraz 4 na stronie 182 dotyczy tego samego problemu.

6. Uwagi dyskusyjne

Precyzyjnie sformułowane hipotezy ułatwiają ich weryfikację i końcową ocenę czy zostały zweryfikowane pozytywnie czy negatywnie choć trzymanie się zasad logiki formalnej w ich konstruowaniu, zwłaszcza w dziedzinie nauk społecznych jest niezmiernie trudne. Można wywnioskować, że postawione hipotezy badawcze zostały zweryfikowane pozytywnie chociaż w zakończeniu pracy brak wyrażnej deklaracji co do potwierdzenia hipotezy (H5) a zaznaczone potwierdzenia pozytywnej weryfikacji hipotez (H1 i H4) dotyczą tego samego zagadnienia.

Kolejną dyskusyjną sprawą jest brak w pracy podania definicji rynku nieruchomości. Wydaje się ,że wielce pomocnym byłoby umieszczenie w opisie wpływu uczestników rynku na wartość rynkową nieruchomości przywołanie w pkt.3.2. takiej definicji czego w pracy brak. Zawarte w definicji rynku nieruchomości sformułowanie , że ...rynek nieruchomości to całokształt stosunków wymiennych pomiędzy podmiotami i przedmiotami rynku... umożliwia pokazanie wielu czynników zarówno bezpośrednich (przepisy prawa, przepisy gospodarki przestrzennej, lokalizacji, otoczenia, mody, cech gruntu, przydatności dla danego typu użytkowania, możliwości rozwojowych, elastyczności podaży itp.) jak również i pośrednich (dostęp do kapitału, lokalny rozwój i migracje, stan gospodarki itp.)

Konkluzje

a) Recenzowana praca doktorska odpowiada kryteriom merytorycznym stawianym procom doktorskim. Dotyczy to między innymi rangi naukowej problematyki jak również zastosowanym metodom analizy złożonych problemów wyceny wartości rynkowej nieruchomości,
b) Podniesione w recenzji wątki krytyczne odnoszące się przede wszystkoim do części teoretycznej pracy wynikają raczej z indywidualnych zainteresowań recenzenta procesami funkcjonowania instytucji i podmiotów rynku nieruchomości i są wyrazem pewnego niedosytu w prezentowaniu ciekawych rozważań Autora pracy. Uwagi te mają w większości charakter dyskusyjny, tym samym nie obniżają wysokiej wartości merytorycznej całej rozprawy.
c) Uważam, że w recenzowanej pracy Autor dokonał:
   - trafnego i oryginalnego wyboru problemu badawczego,
   - przedstawił poprawne cele i hipotezy badawcze,
   - podjął udaną próbę całościowej analizy i oceny wpływu wartości rynkowej nieruchomości na obiektywizację zachowań uczestników rynku nieruchomości,

- bardzo dobrze wykorzystał wybrane metody badawcze do analizy badanych zjawisk,
- dokonał prawidłowego opracowania i oceny wyników badań,
- wyprowadził przekonywujące wnioski potwierdzające całkowicie lub częściowo sformułowane wcześniej hipotezy badawcze.

Uważam zatem, że rozprawa doktorska **mgr Piotra Jareckiego pt:" Wartość rynkowa nieruchomości jako próba obiektywizacji zachowań uczestników rynku"** spełnia wymagania stawiane rozprawom doktorskim zgodnie z z warunkami określonymi w art.187 ust.1 i 2 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym z dnia 20 lipca 2018 roku (Dz.U. z 2023 r.poz.742) w dyscyplinie ekonomia i finanse.

Stawiam więc formalny wniosek o dopuszczenie recenzowanej rozprawy do publicznej obrony.

Kraków, dn. 8.01.2025 r.