

Prof. dr hab. Maria Trojanek
Uniwersytet Kaliski
im. Prezydenta E. Wojciechowskiego

Recenzja
dorobku naukowego oraz aktywności naukowej dr. Mateusza Tomali
w związku z postępowaniem habilitacyjnym w dziedzinie nauk społecznych
w dyscyplinie ekonomia i finanse

1. Podstawa formalna i prawna

Podstawę formalną sporządzonej recenzji w postępowaniu habilitacyjnym dr. Mateusza Tomali stanowi decyzja Rady Doskonałości Naukowej (RDN) z dnia 11 marca 2025 r., dotycząca wyznaczenia części składu komisji habilitacyjnej oraz pismo Prorektora ds. Nauki Pana prof. dr hab. Sławomira Śmiecha, Przewodniczącego Rady Naukowej Dyscypliny Ekonomia i Finanse Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, informujące mnie o powołaniu w skład Komisji habilitacyjnej i powierzeniu funkcji recenzenta,

Podstawą prawną dla prowadzonego postępowania habilitacyjnego są zapisy Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2024r. poz. 571 z późn. zm.). Zgodnie z treścią art. 219. ust. 1. przywołanej Ustawy stopień doktora habilitowanego nadaje się osobie, która:

1. posiada stopień doktora; Uchwałą Rady Dyscypliny Ekonomia i Finanse z dnia 18 listopada 2019 r. Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie pan Mateusz Tomala uzyskał tytuł naukowy doktora nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse. Podstawą uzyskania stopnia naukowego stanowiła rozprawa doktorska pt. „Wpływ partycypacji społecznej na efektywność wydatków inwestycyjnych wybranych gmin województwa małopolskiego”, przygotowana pod kierunkiem prof. dr hab. Adama Nalepki. Zatem warunek ten został spełniony;
2. posiada w dorobku osiągnięcia naukowe albo artystyczne, stanowiące znaczny wkład w rozwój określonej dyscypliny, w tym co najmniej:
 - a) 1 monografię naukową wydaną przez wydawnictwo, które w roku opublikowania monografii w ostatecznej formie było ujęte w wykazie sporządzonym zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 267 ust. 2 pkt. 2 lit. a (art. 219 ust. 1 pkt. 2a) lub,
 - b) 1 cykl powiązanych tematycznie artykułów naukowych opublikowanych w czasopismach naukowych lub w recenzowanych materiałach z konferencji międzynarodowych, które w roku opublikowania artykułu w ostatecznej formie były ujęte w wykazie sporządzonym zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 267 ust. 2 pkt. 2 lit. b (art. 219 ust. 1 pkt 2b) lub
 - c) 1 zrealizowane oryginalne osiągnięcie projektowe, konstrukcyjne, technologiczne lub artystyczne (art. 219 ust. 1 pkt 2c).
3. wykazuje się istotną aktywnością naukową albo artystyczną realizowaną w więcej niż jednej uczelni, instytucji naukowej lub instytucji kultury, w szczególności zagranicznej.

Recenzję przygotowałam na podstawie dokumentacji wniosku habilitacyjnego, starannie przygotowanej, zawierającej: Wniosek o przeprowadzenie postępowania w sprawie nadania stopnia

doktora habilitowanego w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse (zał. 1), Dane wnioskodawcy (zał. 2), Dokument potwierdzający posiadanie stopnia doktora nauk społecznych (zał. 3), Autoreferat przedstawiający opis kariery zawodowej, dorobku oraz osiągnięć w pracy naukowo-badawczej (zał. 4), Wykaz osiągnięć naukowych stanowiących znaczny wkład w rozwój określonej dyscypliny (zał. 5), Osiągnięcie główne (zał. 6), Osiągnięcie dodatkowe 1 – cykl powiązanych tematycznie publikacji (zał. 7), Osiągnięcie dodatkowe 2 – cykl powiązanych tematycznie publikacji (zał. 8), Potwierdzenie odbycia staży naukowych (zał. 9), Potwierdzenie realizacji grantów (zał. 10), Publikacje powstałe w wyniku prowadzenia badań w więcej niż jednej jednostce naukowej (11), Informacja o przebiegu poprzedniego postępowania habilitacyjnego (12).

Ocenie poddaję w szczególności wskazane we wniosku osiągnięcia naukowe:

1. Osiągnięcie główne – monografię naukową: „The endowment effect and housing markets: Theory and evidence from Poland”, Routledge, 2025;
2. Osiągnięcie dodatkowe 1 – cykl tematycznie powiązanych publikacji zatytułowanych: „Rola behawioralnych interwencji oraz punktów odniesienia w kształtowaniu efektu posiadania na rynku mieszkaniowym”. Osiągnięcie to obejmuje 3 artykuły:
 - How to weaken the endowment effect in the housing market? The role of behavioral interventions. *Real Estate Management and Valuation*, 32(4);
 - Real estate brokerage and endowment effects in the housing market: Evidence from Poland. *International Journal of Strategic Property Management*, 28(3);
 - The endowment effect and housing studies: The role of multiple and housing studies: The role of multiple reference points. *Critical Housing Analysis*, 11(2).
3. Osiągnięcie dodatkowe 2 – cykl powiązanych tematycznie publikacji pt. „Podejście Phillips-Sul do identyfikacji konwergencji klubowej – stan wiedzy oraz rozwój metody”. W skład tego osiągnięcia wchodzi 2 artykuły:
 - A review of Phillips-Sul approach-based club convergence tests. *Journal of Economic Surveys*, 38(3);
 - A new time-varying method for club convergence analysis. *Economics and Business Letters*, 9 (6).

Wymóg został spełniony. Jako osiągnięcie naukowe będące podstawą ubiegania się o nadanie stopnia doktora habilitowanego dr Mateusz Tomal wskazał autorską monografię oraz dwa cykle powiązanych tematycznie artykułów. Wydawnictwo, w którym ukazała się monografia, znajduje się w wykazie wydawnictw publikujących recenzowane monografie naukowe, zaś artykuły w czasopismach z wykazu sporządzonego zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 267 ust. 2 pkt. 2 lit. b.

Ponadto, w swojej opinii uwzględniam także pozostałe obszary aktywności (dorobek dydaktyczno-organizacyjny oraz w zakresie popularyzacji nauki), mimo że nie stanowią kryterium oceny w postępowaniu habilitacyjnym, to jednakże w moim przekonaniu są ważne dla wyrażonego stanowiska w recenzji.

2. Ocena osiągnięć naukowych wskazanych przez Kandydata jako podstawa postępowania habilitacyjnego

Jako osiągnięcie naukowe Habilitant wskazał monografię pt. „The endowment effect and housing markets. Theory and evidence from Poland”, Routledge, seria wydawnicza: Routledge studies in international real estate (osiągnięcie główne) oraz dwa cykle publikacji naukowych powiązanych tematycznie (osiągnięcia dodatkowe). Osiągnięcie dodatkowe 1, zatytułowane „Rola behawioralnych interwencji oraz punktów odniesienia w kształtowaniu efektu posiadania na rynku mieszkaniowym”, obejmuje 3 artykuły, zaś Osiągnięcie dodatkowe 2 pt. „Podejście Phillips – Sul do identyfikacji

konwergencji klubowej – stan wiedzy oraz rozwój metody", składa się z 2 artykułów. Wszystkie publikacje zostały opublikowane w języku angielskim (wspomniana monografia została opublikowana przez będące w światowej czołówce wydawnictwo Routledge, w serii wydawniczej: Routledge studies in international real estate, zaś artykuły ukazały się w czasopismach: Real Estate Management and Valuation, International Journal of Strategic Property Management, Critical Housing Analysis oraz Journal of Economic Surveys i Economics Business Letters).

2.1. Monografia naukowa (osiągnięcie główne)

Dr Mateusz Tomal jako główne osiągnięcie naukowe, zgodnie z art. 219 ust. 1 pkt. 2a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, stanowiące znaczący wkład w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse, wskazał monografię naukową pt. „The endowment effect and housing markets. Theory and evidence from Poland", Routledge, seria wydawnicza: Routledge studies in international real estate, 2025.

Rynek nieruchomości jest rynkiem stosunkowo młodym, stąd stopień rozpoznania tego rynku, jego struktur, zjawisk i procesów jest ciągle niewystarczający oraz obciążony dużą dozą niepewności i ryzyka. Cechą charakterystyczną tego rynku jest to, że przedmioty obrotu reprezentują dużą wartość, co niewątpliwie rzutuje na wagę podejmowanych decyzji. Dla prawidłowego funkcjonowania tego rynku niezbędne jest znajomość zjawisk ekonomicznych zachodzących w różnych segmentach rynku, a także informacje, które umożliwiają podejmowanie trafnych i korzystnych decyzji przez podmioty uczestniczące na tym rynku. Tradycyjne podejście do ich rozpoznania (typowe dla ekonomii neoklasycznej) ani ujęcie instytucjonalne, zważywszy na złożoność i dynamiczną strukturę rynku nieruchomości, okazują się być niewystarczające. Dla zrozumienia uwarunkowań i mechanizmów podejmowania decyzji na rynku nieruchomości w badaniach coraz częściej podejmowane są próby ich objaśniania na gruncie ekonomii behawioralnej.

Konstrukcja pracy jest poprawna i została podporządkowana założonym celom badawczym. Praca składa się z wprowadzenia, trzech rozdziałów, wniosków oraz spisów: rysunków i tabel. Układ pracy jest standardowy, od przedstawienia rozważań w warstwie teoretycznej, przez wywody o charakterze metodycznym do omówienia wyników przeprowadzonych badań. Struktura pracy jest przejrzysta i czytelna. Na koniec każdego rozdziału zamieszczono: syntezę ustaleń wynikającą z przeprowadzonych wywodów, objaśnienia przypisów i wykaz opracowań przywołanych w treści.

We Wprowadzeniu Habilitant przybliżył istotę ekonomii behawioralnej, opisując fazy jej rozwoju, wskazując na wkład wybranych przedstawicieli w rozwój teorii i zmieniającego się w czasie podejścia do wykorzystania perspektywy behawioralnej w objaśnianiu rzeczywistości, w szczególności efektu posiadania na rynku mieszkaniowym. Sformułował trzy cele przedmiotowej monografii, którymi są:

- A1) przedstawienie przeglądu badań nad efektem posiadania na rynku mieszkaniowym,
- A2) opracowanie modelu teoretycznego wyjaśniającego wielkość efektów posiadania w różnych segmentach rynku mieszkaniowego (rynek sprzedaży i rynek najmu; rynek pierwotny i rynek wtórny),
- A3) ocena występowania efektu posiadania na polskim rynku sprzedaży i najmu mieszkań.

Ponadto, ta część zawiera krótką charakterystykę poszczególnych rozdziałów ze wskazaniem pytań badawczych, na które Habilitant zawarł odpowiedź w każdym z rozdziałów monografii.

Rozdział pierwszy zatytułowany: „The endowment effect and housing studies: a review" (Efekt posiadania i badania mieszkaniowe: Przegląd literatury), o charakterze wprowadzającym, stanowi punkt odniesienia do rozważań zawartych w dwóch kolejnych rozdziałach. Habilitant dokonał analizy literatury przedmiotu dotyczącej istoty efektu posiadania na rynku mieszkaniowym oraz przyczyn występowania luki, przytaczając poglądy przedstawicieli wybranych szkół w ekonomii: behawioralnej,

neoklasycznej i nowej ekonomii instytucjonalnej. Metoda systematycznego przeglądu literatury, bo takowa została wykorzystana, umożliwiła uwzględnienie prac badawczych (zarówno teoretycznych oraz badawczych) i analizę ujęć w obszarze badania efektu posiadania na rynku mieszkaniowym, prowadząc w końcowym efekcie do zidentyfikowania luk badawczych w omawianych kwestiach. Liczba i dobór uwzględnionych publikacji, sposób (metoda) przeprowadzenia przeglądu literatury, a także prezentacji treści w tym rozdziale świadczy o bardzo dobrej znajomości literatury przedmiotu.

Jednakże lektura tego rozdziału wywołuje pewien niedosyt dotyczący prezentacji bardziej krytycznego (własnego) stanowiska Habilitanta odnośnie omawianych kwestii, zwłaszcza odnośnie przyjętego w dalszych wywodach rozumienia efektu posiadania (na stronie 16 jest zdanie: „Efekt posiadania definiuje się jako tendencję zawyżania wartości posiadanych dóbr”) czy sposobów pomiaru luki WTA (minimalna cena, którą są skłonni zaakceptować sprzedawcy/wynajmujący, aby sprzedać/wynająć mieszkanie) – WTP (maksymalna cena, którą są skłonni zaakceptować nabywcy/najemcy, aby kupić/nająć mieszkanie).

Rozdział ten, mający charakter przeglądowy, wnosi wartość dodaną, bowiem systematyzuje wiedzę w zakresie efektu posiadania na rynku mieszkaniowym, a także przyczyn jego powstania oraz identyfikuje luki badawcze w omawianym obszarze.

W rozdziale drugim Habilitant przedstawił propozycję teoretycznego modelu wyjaśniającego siłę efektu posiadania w różnych segmentach rynku mieszkaniowego (na rynku sprzedaży i najmu mieszkań, z rozróżnieniem na rynek pierwotny i wtórny). Model ten objaśnia proces dochodzenia do ceny na rynku mieszkaniowym przez stronę podażową (sprzedawców/wynajmujących - WTA) oraz stronę popytową (kupujących i najemców - WTP). Proponowany model nawiązuje do podstaw ekonomii behawioralnej (teorii perspektywy) oraz teorii cen referencyjnych. Habilitant założył, że strony transakcji na rynku nieruchomości nie zawsze działają w sposób racjonalny. Przy ustalaniu swoich cen: minimalnej ceny/czynszu akceptowanego przez sprzedającego/wynajmującego bądź maksymalnej ceny, którą są skłonni zaakceptować kupujący/najemcy, strony popytu i strony podaży jako punkt wyjścia w procesie podejmowania decyzji na rynku mieszkaniowym przyjmują ceny rynkowe. W zaproponowanym modelu ceny rynkowe mieszkań zależą od ich cech użytkowych, które obejmują cechy fizyczne, sąsiedztwo i lokalizację (model cen hedonicznych, opracowany przez Rosena; założenie szkoły neoklasycznej). Ponadto uwzględniając różne punkty odniesienia, poprzez korektę tych cen, dochodzi do wyznaczenia cen akceptowanych przez sprzedających/wynajmujących i kupujących/najemców. W przypadku gdy wartości WTA sprzedawców/wynajmujących są równe wartości WTP kupujących/najemców, rynek mieszkaniowy jest w stanie równowagi. Gdy te wielkości są różne, wówczas występuje stan nierównowagi i mamy do czynienia z luką WTA - WTP, która jest przejawem efektu posiadania (str. 55). Przedstawione założenia proponowanego modelu są logiczne. Habilitant nawiązuje do ekonomii neoklasycznej w zakresie określania wartości WTA i WTP (cen kupna/cen sprzedaży) i rozszerza istniejące modele o zjawiska behawioralne (teorii perspektywy) i teorii cen referencyjnych. Takie podejście umożliwiło Habilitantowi przedstawić proces dochodzenia do wartości WTA i WTP oraz zidentyfikowanie czynników wpływających na wartości WTA – WTP na rynkach sprzedaży i wynajmu, z uwzględnieniem rynku pierwotnego i wtórnego. W swych rozważaniach uwzględnił różne scenariusze powstawania luki pomiędzy cenami sprzedawców/wynajmujących i cenami kupujących/najemców w zależności od rodzaju transakcji w określonym segmencie rynku mieszkaniowego. Zostało to ujęte w formie tabelarycznej (Tabela 2.1), natomiast w kolejnej Tabeli 2.2 wskazał na przyczynę różnic pomiędzy WTA i WTP. Rozdział kończą uwagi dotyczące efektów posiadania w mniej typowych segmentach rynku mieszkaniowego (rynek podnajmu, przejście z rynku sprzedaży na rynek najmu czy udział pośredników podczas transakcji w obrocie na rynku nieruchomości).

Rozdział trzeci zatytułowany: „Endowment effects and the Polish housing market. A case study” (Efekty posiadania a polski rynek mieszkaniowy: Studium przypadku), o charakterze empirycznym, prezentuje wyniki przeprowadzonych badań z wykorzystaniem wcześniej zaproponowanego przez Habilitanta toku

postępowania. Celem tego rozdziału jest zidentyfikowanie i ocena występowania efektu posiadania w różnych segmentach rynku mieszkaniowego. Zasadniczą, z punktu widzenia tematyki monografii, część wywodów poprzedza przedstawienie specyfiki polskiego rynku mieszkaniowego przez pryzmat poziomów cen, wielkości rynku sprzedaży i najmu, z rozróżnieniem na rynek pierwotny i wtórny oraz dostępności mieszkań. Na podstawie danych publikowanych na stronach internetowych Eurostatu czy GUS (Baza Danych Lokalnych) przedstawił kształtowanie się tych charakterystyk, które opisał jako wielkości średnie, bez pogłębionej analizy przestrzennej czy zróżnicowania struktury np. wielkości mieszkań. Przy okazji omawiania kształtowania się tych wielkości przywołał wybrane publikacje poświęcone zasygnalizowanym kwestiom, które to wzmacniają Jego oceny. Można też dyskutować, czy właściwą (jedyną) miarą oceny przystępności cenowej mieszkań jest relacja ceny mieszkania do wynagrodzenia brutto i dokonana ocena tej przystępności. W nawiązaniu do przeprowadzonych studiów literaturowych, poświęconych rozpoznaniu występowania czynników behawioralnych, stwierdza, że na polskim rynku mieszkaniowym występują błędy behawioralne, aczkolwiek żadne z badań nie podejmuje kwestii występowania efektu posiadania. Te okoliczności stanowią argument wzmacniający zasadność badań nad tymi kwestiami. Kolejna część wywodów dotyczy weryfikacji postawionych hipotez badawczych dotyczących ustaleń występowania siły efektu posiadania w świetle zaproponowanego modelu teoretycznego. Stało się to możliwe dzięki przeprowadzonym eksperymentom typu „laboratorium w terenie” oraz analizie danych z ankiet. Eksperymenty miały charakter hipotetyczny, bowiem uczestniczące w nim osoby nie dokonywały faktycznie transakcji za własne środki, jedynie zaś deklarowały swoje preferencje (skłonności) cenowe w symulowanych wariantach. Abstrahowanie od rzeczywistych ograniczeń finansowych w badaniu eksperymentalnym w kontekście podejmowanych decyzji na rynku mieszkaniowym „zważywszy na ich istotność, oddala rzeczywistość rynkową od przyjętych warunków w eksperymencie. Rodzi się zatem pytanie o wiarygodność deklarowanych preferencji. Transakcje na rynku nieruchomości Habilitant zaprojektował i przeprowadził serię analiz, które potwierdziły obecność (bądź nie) efektu posiadania w rozpatrywanych (przyjętych) wariantach (scenariuszach) i jego zróżnicowanie w różnych warunkach. Przeprowadził symulacje transakcji mieszkaniowych z udziałem respondentów w warunkach kontrolowanych, przypisując im role sprzedających i wynajmujących mieszkania i kupujących mieszkania jako dobro konsumpcyjne (lub jako dobro wymienne), zaś w odniesieniu do najemców wyróżnił: najemców dóbr konsumpcyjnych i wymiennych. Losowo dokonał podziału uczestników na grupy właścicieli i nabywców dla tych samych hipotetycznych nieruchomości.

Habilitant zakłada, że wszyscy uczestnicy transakcji dysponowali tymi samymi informacjami o przedmiocie transakcji, różnili się zaś jedynie perspektywą (posiadacz vs potencjalny nabywca). Przyjęte założenia odbiegają od warunków zawierania rzeczywistych (faktycznych) transakcji na rynku mieszkaniowym. Rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym, cechuje się silną asymetrią informacji. Habilitant dostrzega te ograniczenia, stara się je urealnić, zamieszczając szczegółowy opis hipotetycznego mieszkania (typowe mieszkanie na rynku lokalnym) czy przywołując określony kontekst rynkowy. Kolejne założenie przyjęte w eksperymencie dotyczy nieuwzględniania przez uczestniczących w eksperymencie faktycznych okoliczności występujących przy zawieraniu transakcji na rynku mieszkaniowym. Habilitant wykluczył istotne czynniki (ograniczenia finansowe czy koszty transakcji), które oddziaływały na faktyczne decyzje uczestników transakcji, zaś biorący udział w eksperymencie przy deklarowaniu wartości WTA i WTP te czynniki pomijają. Abstrahowanie od występujących w rzeczywistości ograniczeń finansowych i kosztów transakcyjnych w przeprowadzonym badaniu eksperymentalnym rzutuje na wiarygodność wyników i ich wartość aplikacyjną. Kolejną kwestią jest sposób doboru respondentów do próby (do rekrutacji wykorzystał internetową platformę danych panelowych - OPDP – firmy Prolific) czy jej reprezentatywność dla populacji uczestników rynku mieszkaniowego. Potwierdzają to zresztą dane zawarte w Tabeli 3.3 (w rozpatrywanych scenariuszach udział osób powyżej 40 lat wynosi od 1% do 24%). Habilitant jest świadomy, iż ten sposób doboru próby jest/może być obarczony brakiem reprezentatywności (może z wyjątkiem scenariusza oznaczonego jako E i F), bowiem użytkownicy platform to zdecydowanie ludzie

młodzi. Sygnalizuje (stwierdza) ten fakt, natomiast nie ustosunkowuje się, na ile cechy osób uczestniczących w eksperymencie są zbieżne bądź różnią się od wyników badań opisujących charakterystykę kupujących/sprzedających oraz wynajmujących/najemców. Badania mają charakter statyczny (zostały przeprowadzone w miesiącu listopadzie 2023 roku), nie uwzględniają faktu, iż decyzje dotyczące transakcji to proces dokonujący się w czasie..., w którym występują zmiany w oczekiwaniach po stronie właścicieli (obniżka ceny po kilku miesiącach bezskutecznego oczekiwania na nabywcę bądź zmiany zachodzące na rynku nieruchomości wywołujące zmianę wartości rynkowej (konieczność aktualizacji wyceny).

W dalszej części tego rozdziału Habilitant przeprowadził weryfikację hipotez badawczych, wykorzystując dane zebrane w trakcie eksperymentu, które to zostały poddane modelowaniu ekonometrycznemu. Zaproponowany i wykorzystany w badaniach model, umożliwia zmierzenie efektu posiadania (w formie bezwzględnej jako kwotę pieniężną i w formie względnej jako % przyjętego benchmarku). Model mierzy efekt posiadania dla konkretnego segmentu rynku mieszkaniowego jako różnicę między wybranymi parametrami. Wyniki badań wskazują na występowanie efektu posiadania na rynkach sprzedaży i najmu mieszkań, zarówno wtedy, gdy mieszkanie traktowane jest jako dobro wymienne czy konsumpcyjne. Ponadto uzyskane wyniki (Tabela 3.8.) wskazują na zróżnicowaną siłę efektu posiadania w różnych segmentach rynku mieszkaniowego. Efekt ten występuje zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. W rozpatrywanych scenariuszach zidentyfikowano występowanie luki pomiędzy oczekiwaniami cenowymi sprzedających a skłonnością do zapłaty kupujących. Na rynku sprzedaży mieszkań efekt posiadania określono średnio na 11,95% (co oznacza, że o tyle % wyższe były minimalne ceny żądane przez sprzedających od maksymalnych cen ofertowych), z kolei na rynku najmu jest mniejszy i wynosi średnio 7,69% (o tyle % wyższe były minimalne stawki czynszu żądane przez wynajmujących od maksymalnych stawek oferowanych przez najemców). Wartości te wskazują, że efekt posiadania jest słabszy na rynku najmu niż na rynku sprzedaży. Ponadto z przeprowadzonych przez Habilitanta badań wynika, że efekt posiadania jest istotnie mniejszy na rynkach pierwotnych, na których zarówno kupujący, jak i sprzedający traktują mieszkanie jako dobro wymienne. Z przeprowadzonych badań wynika, iż brak jest wpływu fazy cyklu (w opracowaniu uwzględniono fazę: wzrostu i spadku) na wielkość efektu posiadania, bowiem luka WTA – WTP, niezależnie od fazy (wzrostowej czy spadkowej), utrzymywała się na zbliżonym poziomie (tabela 3.8).

Wnioski, zamieszczone na koniec wywodów, nawiązują do założonych celów monografii. Habilitant wskazał swoje dokonania w badaniach nad efektem posiadania, ograniczenia wynikające z przyjętych założeń, a także zarysował kierunki badań nad tymi kwestiami. Co więcej, nakreślił pewne kierunki działań dla decydentów w zakresie polityki mieszkaniowej oraz wskazał na istotne implikacje dla kształtowania regulacji prawnych w zakresie procedur wywłaszczeniowych, w tym wartości odszkodowań.

Podsumowując, monografia dr. Mateusza Tomali pt. „The Endowment Effects and Housing Markets: Theory and evidence from Poland” stanowi wartościowy wkład w badania nad włączeniem ekonomii behawioralnej do badań rynku mieszkaniowego. Zastosowane podejście obejmujące zarówno formalny model teoretyczny, jak i zróżnicowane scenariusze badań, są solidnie osadzone w literaturze i odpowiednio zróżnicowane do specyfiki badanej dziedziny; są adekwatne do postawionych pytań badawczych. Wyniki eksperymentu potwierdziły hipotezy sformułowane na podstawie solidnego przeglądu literatury i własnych przemyśleń Habilitanta, co zapewnia spójność przyjętej koncepcji z realiami rynku mieszkaniowego. Habilitant zaproponował i przeprowadził szereg symulacji transakcji mieszkaniowych, obejmujących zarówno rynek sprzedaży mieszkań, jak i najmu, rozpatrując sytuacje zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Taki przekrojowy zakres analizy świadczy o kompleksowym podejściu do rozpoznania efektu posiadania na rynku mieszkaniowym. Opracowana metodyka badawcza umożliwiła identyfikację i pomiar efektu posiadania zarówno w formie bezwzględnej i względnej w różnych segmentach rynku mieszkaniowego. Godnym uwagi, poza

badaniami dotyczącymi efektu posiadania na rynku sprzedaży, jest włączenie do rozważań także rynku najmu mieszkań.

Niezależnie od pozytywnej oceny monografii, chciałabym zwrócić uwagę na pewne kwestie dyskusyjne czy wymagające głębszej refleksji. Oto najważniejsze:

- Podejście empiryczne zastosowane w monografii opiera się na hipotetycznych eksperymentach. Sposób doboru próby i przyjęte założenia umożliwiły bezpośrednie zmierzenie luki WTA – WTP. Takie podejście oznacza, że różnica pomiędzy tymi wielkościami wynika wyłącznie z występowania efektu posiadania. Stanowi to niewątpliwie istotne uproszczenie, bowiem pomija takie czynniki jak np. występującą asymetrię informacji pomiędzy stronami transakcji, strategie negocjacyjne czy zakotwiczenie w cenie zakupu;
- Uczestnicy eksperymentów nie dokonywali transakcji za własne środki, deklarowali jedynie swoje skłonności cenowe w symulowanych scenariuszach. Ponadto nie uwzględniali kosztów transakcyjnych. Te założenia, w kontekście rzeczywistego procesu podejmowania decyzji na rynku mieszkaniowym, rodzą pytanie o wiarygodność ujawnionych preferencji, co powinno skutkować ostrożnością przy formułowaniu wniosków co do wielkości wpływu tego efektu;
- Opracowana ankieta zawiera informacje o cechach respondentów, natomiast model nie odpowiada, jak te cechy (wiek, wykształcenie, dochód, znajomość rynku mieszkaniowego) wpływają na wielkości WTA i WTP;
- Model nie uwzględnia specyfiki lokalnych rynków mieszkaniowych i wpływu uwarunkowań społeczno-ekonomicznych na zachowania kupujących/sprzedających;
- Wnioskowanie, że zmiana sposobu wynagradzania pośredników może wpłynąć na zmniejszenie efektu posiadania, nie do końca jest zasadne. Jednakże należy zauważyć, iż wpływ prowizji na dokonywane wyceny może mieć źródło w innych okolicznościach niż tylko prowizja, np. motywacji pośrednika czy strategii cenowej;
- Ograniczenie wnioskowania o sile efektu posiadania na wtórnych rynkach sprzedaży i najmu do sytuacji, w których sprzedawcy/wynajmujący traktowali mieszkanie jako dobro konsumpcyjne, nie uwzględniono sytuacji, gdy mieszkania kupowane są w celach inwestycyjnych;
- W badaniach przyjęto założenie, że sprzedawcą/wynajmującym na rynku pierwotnym jest pojedynczy podmiot, zaś deweloperzy czy inwestorzy nie są związani z nieruchomościami, zatem jest to kolejne ograniczenie;
- Niska wartość współczynnika determinacji (0,1376) zaproponowanego modelu powinna ograniczać znacznie zakres formułowanych wniosków. Należało podjąć próbę wyjaśnienia pozostałych 86% zmienności.

Przedstawioną do oceny monografię, w świetle powyższych ustaleń, oceniam pozytywnie. Jest wartościowym merytorycznie opracowaniem i wnosi istotny wkład w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse, zważywszy na perspektywę:

1. **teorio-poznawczą.** Habilitant przedstawił przegląd badań nad efektem posiadania na rynku mieszkaniowym, wykorzystując metodę systematycznego przeglądu literatury. Usystematyzował wiedzę w zakresie występowania efektu posiadania oraz jego przyczyn. Opracował model teoretyczny występowania efektu posiadania w różnych segmentach rynku mieszkaniowego; model ten nawiązuje do założeń modeli neoklasycznych, które wzbogaca o zjawiska behawioralne; mieści się w ramach nowej ekonomii behawioralnej;

2. **metodyczną.** Zaproponował metodykę identyfikacji i pomiaru efektu posiadania na rynku mieszkaniowym. Opracował i przeprowadził eksperymenty typu lab-in-the-field z wykorzystaniem metody wyceny warunkowej do uzyskania wartości WTA i WTP. Wykorzystana metodyka badawcza umożliwia ponadto oszacowanie efektu posiadania w formie bezwzględnej i względnej;
3. **empiryczną.** Przyznaję, że w literaturze po raz pierwszy podjęto próbę oszacowania skali tego efektu na polskim rynku mieszkaniowym, aczkolwiek należałoby dodać, że przyjęte założenia, o których pisałam wcześniej (model odzwierciedla uproszczoną rzeczywistość), narzucają dużą ostrożność w interpretacji uzyskanych wyników, a także ograniczają znacznie możliwości ich uogólniania;
4. **praktyczną.** Wyniki eksperymentu wskazują na pewne kierunki działań w obszarze polityki mieszkaniowej czy dotyczących regulacji w zakresie wynagradzania pośredników czy ustalania odszkodowań w związku z procedurą wywłaszczeń.

Niekwestionowaną wartością recenzowanej monografii pozostaje wskazanie na znaczenie czynników behawioralnych na rynku mieszkaniowym oraz kierunków przyszłych badań, które otwierają nowy obszar analiz rynku nieruchomości. Lektura opracowania daje możliwość teoretycznego zrozumienia zjawisk na styku ekonomii behawioralnej i rynku mieszkaniowego, potwierdza występowanie efektu posiadania na polskim rynku mieszkaniowym oraz obrazuje jego zróżnicowanie w różnych segmentach rynku mieszkaniowego.

2.2 Osiągnięcie dodatkowe 1 i Osiągnięcie dodatkowe 2

Oprócz monografii naukowej wskazanej jako osiągnięcie główne, Habilitant wskazał jeszcze pięć artykułów, które ujął w dwa odrębne cykle i zatytułował odpowiednio:

- Osiągnięcie dodatkowe 1: pt. „Rola behawioralnych interwencji oraz punktów odniesienia w kształtowaniu efektu posiadania na rynku mieszkaniowym”;
- Osiągnięcie dodatkowe 2: pt. „Podejście Phillips-Sul do identyfikacji konwergencji klubowej – stan wiedzy oraz rozwój metody”.

Osiągnięcie dodatkowe 1

Osiągnięcie dodatkowe 1, zgodnie z deklaracją Habilitanta, obejmuje trzy artykuły, które są powiązane tematycznie z przedmiotem badań monografii i stanowią jej uzupełnienie, bowiem podejmują kwestie wskazane w monografii jako obszary przyszłych badań. Zatem równie dobrze mogłyby być częścią składową monografii. Przemawiają za tym inne względy jak choćby zastosowane podejście badawcze czy źródło pozyskania danych.

- Pierwszy artykuł z tego cyklu pt. „How to weaken the endowment effect in the housing market? The role of behavioral interventions” dotyczy oceny wpływu behawioralnych interwencji (zbadano wpływ edukacji i świadomości oraz wizualizacji) na intensywność efektu posiadania. Artykuł zawiera syntetyczny przegląd literatury poświęconej możliwościom wyeliminowania bądź zmniejszenia efektu posiadania. Habilitant zastosował podobną procedurę badawczą (dotyczy to także pozostałych dwóch artykułów z tego cyklu) jak w monografii (uzyskane dane w eksperymencie laboratoryjnym poddał modelowaniu ekonometrycznemu), dostosowując ją do specyfiki badań. Wyniki badań wskazują, że efekt posiadania w segmencie wtórnego rynku mieszkaniowego na skutek podjętych interwencji behawioralnych (zaprezentowanie stronom transakcji trzech wycen rzeczoznawców majątkowych dla hipotetycznego mieszkania oraz ich wizualizacja) zmniejsza się, ale nie zanika.

Przeprowadzone badania wskazują na występowanie luki pomiędzy cenami kupujących a sprzedających na wtórnym rynku mieszkaniowym i możliwość zmniejszenia siły efektu posiadania poprzez

podejmowanie interwencji behawioralnych. Uwzględniając pewne ograniczenia, na które wskazywałam, omawiając monografię, a one dotyczą także tego artykułu, należałoby podejść do uzyskanego wyniku z większą dozą ostrożności. Decyzje na rynku nieruchomości należą do najważniejszych w życiu człowieka, ich podejmowanie to proces, w którym mają miejsce konsultacje nie tylko z bliskimi ale przede wszystkim z podmiotami obsługującymi ten rynek.

Drugi artykuł pt. „Real estate brokerage and endowment effects in the housing market. Evidence from Poland” bada wpływ pośredników w obrocie nieruchomościami na efekt posiadania w transakcjach na wtórnym rynku mieszkaniowym. Habilitant opracował teoretyczny model oddziaływania uczestnictwa pośrednika nieruchomości podczas transakcji na siłę efektu posiadania. Przeprowadził badania empiryczne z udziałem 248 respondentów, wyniki potwierdziły przewidywania modelu, iż udział pośredników w transakcjach na wtórnym rynku mieszkaniowym nie redukuje efektu posiadania, ale niekiedy wręcz zwiększa jego siłę, zwłaszcza wtedy, gdy pośrednik reprezentuje sprzedającego. Rezultaty tych badań są ważne w kontekście rozpoznania zachowań podmiotów uczestniczących na rynku mieszkaniowym, jednakże byłyby bardziej wiarygodne, gdyby Habilitant nie traktował pośredników jako jednolitej grupy. Pośrednicy bowiem nie zawsze działają racjonalnie, rekomendowana cena nie zawsze jest ceną rynkową, zwłaszcza wtedy, gdy pośrednicy dostosowują swoje rekomendacje do oczekiwań klientów (chcą otrzymać i zrealizować zlecenie). Ponadto pośrednicy nie zawsze pobierają prowizję na tym samym poziomie (3%), są one często negocjowane.

Artykuł 3. „The endowment effect and housing studies: The role of multiple reference points” systematyzuje wiedzę odnośnie wpływu wielu punktów odniesienia na proces wyceny nieruchomości na rynku mieszkaniowym. Habilitant, jak sam określił, przedstawił prosty model teoretyczny, który uzupełnił o nowy punkt odniesienia (udział pośrednika w obrocie nieruchomościami). Podstawową słabością tych badań jest fakt oparcia ich na deklarowanych preferencjach uczestników badania, a nie na rzeczywistych zachowaniach. Deklaracje mogą znacząco się różnić od zachowań podejmujących transakcje na rynku mieszkaniowym. Ponadto, o czym już wspomniałam, podejmowanie decyzji dotyczących transakcji to proces trwający w czasie. Przyjęte punkty odniesienia, zidentyfikowane na podstawie literatury przedmiotu (dotyczące cen, prowizji pośredników, lokalizacji oraz norm społecznych i własności/posiadanie), nie są w wystarczającym zakresie uwzględnione w badaniach (ujęcie statyczne, pojedyncze pytania na poszczególne punkty odniesienia). Sformułowane wnioski z przeprowadzonych badań w moim przekonaniu są zbyt optymistyczne, a wynika to z ograniczonego stopnia rozpoznania problemu.

Omawiane artykuły podejmują tematykę wskazaną w monografii jako kierunki przyszłych dociekań naukowych. Habilitant zastosował podobną procedurę badawczą, wprowadzając pewne modyfikacje w związku ze specyfiką przedmiotu badań. Badania opierają się na hipotetycznych transakcjach w warunkach laboratoryjnych, uczestnicy badań zostali pozyskani przez platformę Prolific, wnioski z tych badań opierają się na deklarowanych preferencjach, te zaś niekoniecznie odpowiadają rzeczywistym uwarunkowaniom zawieranych transakcji mieszkaniowych. Choćby te okoliczności determinują ostrożność w formułowaniu wniosków wynikających z przeprowadzonych badań, o czym nie zawsze zdaje się pamiętać Habilitant.

Artykuły te uzupełniają treść monografii, wzmacniają jej ocenę, wnosząc dodatkowy wkład z:

- **perspektywy teorio-poznawczej:** systematyzują wiedzę w zakresie możliwości wyeliminowania bądź osłabienia efektu posiadania, jest przedstawiona propozycja modelu wpływu pośrednika na siłę efektu posiadania oraz systematyzują wiedzę o wpływie różnych punktów odniesienia;
- **perspektywy metodycznej:** modyfikują procedurę badawczą, dostosowując ją do specyfiki badań;
- **perspektywy empirycznej:** pokazują, że efekt posiadania na wtórnym rynku mieszkaniowym pod wpływem interwencji zmienia się, natomiast udział pośrednika w transakcjach nie osłabia, a niekiedy

zwiększa siłę tego efektu. Ponadto opisują oddziaływanie (a nie wpływ) różnych punktów odniesienia na proces wyceny wartości na rynku mieszkaniowym;

- **perspektywy praktycznej:** wyniki badań są interesujące, wskazują na występowanie efektu posiadania na polskim rynku mieszkaniowym, identyfikują obszary wymagające interwencji. Jednakże ze względu na przyjęty tok postępowania badawczego (badanie opiera się na deklarowanych preferencjach), rzutuje na zakres formułowanych wniosków.

Osiągnięcie dodatkowe 2

Omawiane osiągnięcie obejmuje dwa artykuły, które tematycznie nie są związane z rynkiem mieszkaniowym, lecz przedstawiają efekty badań Habilitanta nad konwergencją klubową w ramach podejścia Phillips-Sul. O ile zaliczenie artykułów wchodzących w skład Osiągnięcia 1 jest dla mnie zrozumiałe (uzupełniają i poszerzają zakres rozważań w monografii), to nie do końca zasadnym jest wyodrębnienie Osiągnięcia dodatkowego 2. Artykuły: „A review of Phillips-Sul approach-based club convergence tests” i „A new time-varying method for club convergence analysis” stanowią niewątpliwie wartościowy wkład w literaturę dotyczącą konwergencji klubowej. Artykuł pierwszy zawiera kompleksowy przegląd istniejących metod, w którym Habilitant przeanalizował modyfikacje standardowego podejścia PS, jego zastosowania empiryczne oraz dostępne oprogramowanie. Habilitant dokonał przeglądu literatury (354 pozycje), uporządkował wiedzę w zakresie omawianej metodyki, a ponadto wskazał luki badawcze.

W artykule 2, tematycznie dotyczącym metodyki PS, Habilitant zaproponował dynamiczną metodę modyfikacji identyfikacji klubów konwergencji, modyfikując standardowe podejście Phillips-Sul. Ponadto zastosował tę metodę, określając kluby konwergencji w każdym punkcie czasu (analiza konwergencji PKB per capita w wybranych krajach europejskich), a nie jak to było dotychczas (analiza w podpróbach).

Artykuły zadeklarowane przez Habilitanta jako Osiągnięcie dodatkowe 2 są spójne tematycznie, porządkują wiedzę w zakresie metodyki PS, wskazują na luki badawcze oraz przedstawiają autorską propozycję algorytmu identyfikacji zmienności klubów konwergencji w czasie. Problematyka podjęta w tych artykułach wpisuje się w tematykę tytułową tego cyklu, natomiast trudno dostrzec powiązanie tematyczne z monografią i Osiągnięciem dodatkowym 1. Treść tych artykułów, co prawda odbiega i to znacznie od głównego wątku wywodów (Osiągnięcie główne i Osiągnięcie dodatkowe 1), jednakże zważywszy na ważne poznawcze wyniki i metodyczne propozycje, a także ich wysoki poziom naukowy, w moim przekonaniu zasługują na podkreślenie i uwagę. Kompleksowy przegląd literatury, wskazanie luk badawczych i przedstawienie propozycji metody uwzględniającej zmienność klubów konwergencji w czasie mogą znacząco przyczynić się do rozwoju badań nad konwergencją klubową w różnych dziedzinach nauki, w tym ekonomii.

Wskazane uwagi czy niedociągnięcia, dotyczące monografii (Osiągnięcie główne) oraz cyklu artykułów (Osiągnięcie dodatkowe 1), sformułowane w ramach dyskusji naukowej, nie umniejszają pozytywnej oceny tych opracowań. W moim przekonaniu przedłożona do recenzji monografia pt. „The endowment effect and housing markets: Theory and evidence from Poland. Routledge” oraz cykl artykułów zadeklarowanych jako Osiągnięcie dodatkowe 1 wypełnia wymagania ustawowe i mogą być uznane jako mające znaczny wkład w rozwój dyscypliny naukowej ekonomia i finanse.

3. Ocena pozostałego dorobku naukowo-badawczego, w tym współpracy z ośrodkami naukowymi

Z informacji zamieszczonych w autoreferacie wynika, iż Habilitant opublikował łącznie 46 opracowań naukowych, z czego 37 po uzyskaniu stopnia doktora (w tej liczbie są: monografia oraz artykuły zaliczone do Osiągnięcia dodatkowego 1 i Osiągnięcia dodatkowego 2). Powyższe dane wskazują na istotne zwiększenie, zarówno pod względem liczby opublikowanych opracowań jak i względem wartościowym, dorobku naukowego po uzyskaniu stopnia doktora. Pod względem ilościowym dorobek

ten oceniam wysoko, zważywszy na czas, w którym powstawał, a także liczbę cytowań i liczbę publikacji zdecydowanej większości artykułów w wysoko punktowanych czasopismach (powyżej 70 punktów), dorobek ten pod względem jakościowym oceniam jako ponadprzeciętny. Ponadto godnym podkreślenia jest fakt, iż wszystkie publikacje po uzyskaniu stopnia doktora ukazały się w języku angielskim, w renomowanych czasopismach, co niewątpliwie świadczy o wysokim poziomie merytorycznym Jego badań oraz uznaniu w środowisku naukowym. Przed doktoratem dorobek Habilitanta obejmował 7 artykułów oraz 2 rozdziały w monografiach naukowych. Po uzyskaniu stopnia doktora (listopad 2019r. do styczeń 2025r.) dr Mateusz Tomala opublikował 33 opracowania, w tym:

1. autorskich prac:

- 1 monografię,
- 20 artykułów indeksowanych w bazie SCOPUS lub Web of Science,
- 1 artykuł nieindeksowany,

2. współautorskich prac:

- 13 artykułów współautorskich w recenzowanych czasopismach,
- 1 artykuł nieindeksowany,
- 1 rozdział w monografii naukowej.

Sumaryczny Impact Factor na dzień przygotowania dokumentacji wynosi: 65,046, co oznacza przeciętną wysokość na jedną publikację na poziomie blisko 2. Z kolei łączna liczba punktów MNiSW za dorobek publikacyjny jest na poziomie 3163 punktów, z czego 3050 punktów przypada na publikacje po doktoracie. O wartości publikacji Habilitanta świadczą nie tylko wymienione wskaźniki, których poziom zdecydowanie przekracza przeciętne osiągane przez kandydatów w postępowaniu w sprawie nadania stopnia doktora habilitowanego w dyscyplinie ekonomia i finanse, ale także liczba cytowań w najbardziej liczących się bazach: SCOPUS (bez autocytowań 359/z autocytowaniami 442); Web of Science (bez autocytowań 324/z autocytowaniami 389); Google Scholar (z autocytowaniami 648). Indeks Hirscha (bez autocytowań) kształtuje się także na wysokim poziomie; w bazie SCOPUS - 25, zaś w Web of Science - 23.

W zainteresowaniach naukowych Habilitanta, poza omówionymi już publikacjami zadeklarowanymi jako Osiągnięcie główne i Osiągnięcia dodatkowe, jak sam wskazuje, można wyróżnić poniższe obszary:

- Działalność profesjonalistów rynku nieruchomości (4 artykuły),
- Dokładność wycen nieruchomości mieszkaniowych dokonywanych przez ich właścicieli (3 artykuły),
- Ilościowa analiza rynku nieruchomości w Polsce (zagadnienia różne) - 10 artykułów,
- Determinanty oraz dynamika cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym (5 publikacji),
- Procesy rozwojowe jednostek samorządu terytorialnego w Polsce (4 artykuły),
- Ekonomia behawioralna a rynek mieszkaniowy (zagadnienia inne niż przedstawione w ramach osiągnięcia głównego i osiągnięć dodatkowych) – (3 artykuły),
- Inne zagadnienia spoza wymienionych obszarów badawczych (2 artykuły).

Są one nakreślone dość szczegółowo, zdecydowana większość związana jest z funkcjonowaniem i analizą rynku nieruchomości, przede wszystkim rynku mieszkaniowego oraz czynników

determinujących rozwój na poziomie lokalnym. Włączane coraz to nowe obszary badawcze, dotyczące przede wszystkim rynku mieszkaniowego, w zakres zainteresowań naukowych Habilitanta stanowią nie tylko Jego reakcję na aktualne problemy, ale również świadczą o poszukiwaniach rozwiązań na płaszczyźnie teoretycznej i koncepcyjnej.

W obszarze badawczym pierwszym przedmiotem rozważań była analiza uwarunkowań działań wybranych podmiotów na rynku mieszkaniowym (rzeczoznawcy, pośrednicy) w kontekście świadczonych przez nich usług. Z kolei w obszarze drugim Habilitant przeprowadził badania dotyczące czynników wpływających na dokładność wycen nieruchomości mieszkaniowych (czy raczej wartości nieruchomości dla właściciela) dokonywanych przez ich właścicieli (rynek warszawski), a także wiarygodność tych wartości deklarowanych jako miary bogactwa mieszkaniowego. Trzeci obszar badawczy obejmuje 10 artykułów, dość zróżnicowanych tematycznie, podejmujących kwestie związane z rozpoznaniem kształtowania się cen na rynku mieszkaniowym w powiatach i stolicach województw (czynniki determinujące średnie ceny, identyfikacja klastrów wśród powiatowych rynków, konwergencja cen czy występowanie baniek cenowych w miastach wojewódzkich czy koncepcji inteligentnego rynku mieszkaniowego) oraz dotyczące wpływu pandemii na proces konwergencji cen sprzedaży i najmu. Dwa pozostałe artykuły nie dotyczą wprawdzie rynku mieszkaniowego, bowiem jeden z nich przedstawia wynik badań nad wpływem różnych fal pandemii na stopy zwrotu spółek nieruchomościowych, drugi zaś omawia problem efektywności rynku ziemi rolniczej z wykorzystaniem koncepcji przestrzennej integracji rynku. Artykuły (5) zaliczone do czwartej grupy koncentrują się na determinantach oraz dynamice cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym. W szczególności przedmiotem badań były takie kwestie jak: identyfikacja determinant stawek najmu długoterminowego na rynku krakowskim, ocena występowania zjawiska konwergencji stawek najmu, wpływu pandemii na ceny najmu długoterminowego w Krakowie oraz na segmentację rynku mieszkaniowego. Z kolei piąty obszar tematyczny, w skład którego wchodzi cztery artykuły, nawiązuje i rozwija problematykę będącą przedmiotem zainteresowań badawczych w pracy doktorskiej. W opracowaniach tych podjęto kwestie istotne i ważne dla procesu kształtowania rozwoju na poziomie lokalnym. W ramach obszaru szóstego powstały trzy artykuły (wszystkie we współautorstwie), które dotyczyły rozpoznania postaw badanych wobec gier hazardowych dotyczących mieszkania i pieniędzy oraz oszacowania parametrów funkcji wartości dla dóbr pieniężnych i mieszkaniowych.

Tematyka tych opracowań wskazuje na systematyczny i ciągły rozwój zarówno, jeśli uwzględni się kryterium liczby publikacji, jak i ich jakość. Na podkreślenie zasługuje fakt, iż zdecydowana większość tych opracowań została opublikowana w liczących się czasopismach międzynarodowych, wysoko punktowanych (23 opracowania uzyskały od 70 do 140 punktów). Zatem dorobek poddawany jest szerszej ocenie środowiska naukowego, a jednocześnie zwiększa się umiędzynarodowienie i rozpoznawalność. Okoliczności te stanowią niewątpliwie pozytywną cechę charakteryzującą karierę naukową Habilitanta.

Kolejnym obszarem aktywności naukowej jest uczestnictwo (po uzyskaniu stopnia doktora) w krajowych i międzynarodowych konferencjach naukowych. Doktor Mateusz Tomala brał aktywny udział w 9 międzynarodowych i 4 krajowych konferencjach naukowych związanych z nieruchomościami, na których przedstawiał wyniki prowadzonych przez siebie badań. Był czterokrotnie członkiem (od 2022 roku) rady programowej międzynarodowej konferencji oraz członkiem komitetu organizacyjnego krajowej konferencji (1 raz).

Podejmował w różnych formach aktywność naukową poza swoją uczelnią macierzystą, przy czym nie były to tylko kontakty krajowe (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Katedra Analiz Przestrzennych i Rynku Nieruchomości), ale przede wszystkim nawiązał współpracę, która nadal jest kontynuowana, z instytucjami zagranicznymi, w szczególności:

- Uniwersytet w Utrechcie, Katedra Geografii Człowieka i Planowania Przestrzennego,

- Czeska Akademia Nauk, Instytut Socjologii, Katedra Socjoekonomii Mieszkalnictwa,
- Uniwersytet Stanowy w Chicago, Katedra Geografii.

Wymiernym efektem tej współpracy są wartościowe publikacje i włączenie nowych kwestii do zakresu prowadzonych przez dr. Mateusza Tomalę badań.

Habilitant uczestniczył w dwóch zagranicznych stażach naukowych. Odbił miesięczny staż w Czeskiej Akademii Nauk oraz trzymiesięczny (stypendium naukowe przyznane przez NAWA w ramach programu Bekkera) na Uniwersytecie w Utrechcie. Nawiązana współpraca naukowa w trakcie pobytu zaowocowała dwoma artykułami.

Prowadzenie badań w różnych zagranicznych podmiotach potwierdza umiejętność współpracy Habilitanta w środowisku międzynarodowym i stanowi uznanie Jego dokonań. Ocenę tę wzmacnia liczba wykonanych recenzji artykułów publikowanych w zagranicznych czasopismach, jak również liczba redakcji czasopism, na rzecz których były przygotowywane. Warto odnotować fakt, iż od 2022 roku pełni funkcję redaktora pomocniczego w czasopiśmie *Journal of Housing and the Built Environment*.

Omawiając dorobek naukowy, należy podkreślić, że Habilitant zrealizował trzy projekty uzyskane w konkursach krajowych, a także uzyskał trzy projekty w konkursach uczelnianych. Przedstawione aktywności należy uzupełnić jeszcze o informację w zakresie współpracy z towarzystwami naukowymi, których obszar działania jest zbieżny z zainteresowaniami badawczymi Habilitanta. Należą do nich organizacje krajowe (TNN), jak również europejskie (European Real Estate Society) oraz spoza Europy (American Real Estate Society).

Dokonania w omawianym obszarze zasługują na wysoką ocenę i uznanie, zważywszy na poziom umiędzynarodowienia, wysoki poziom rozpoznawalności prac i Habilitanta, a także inne przejawy Jego aktywności. Habilitant jest osobą wyjątkowo pracowitą, bowiem omawiane dokonania miały miejsce w ciągu zaledwie 4 lat!

4. Informacja o dorobku dydaktycznym, organizacyjnym i z zakresu popularyzacji nauki

Dr Mateusz Tomala prowadzi zajęcia na wszystkich stopniach kształcenia, w tym również na studiach podyplomowych. Prowadzi wykłady i ćwiczenia, których tematyka w większości związana jest z obszarem Jego zainteresowań badawczych. Warto dodać, że doskonali swoje umiejętności w zakresie przekazywania wiedzy, bowiem jest absolwentem Studium Doskonalenia Dydaktyki Akademickiej. Był promotorem 36 prac licencjackich, 19 prac magisterskich i 18 prac na studiach podyplomowych. Jest także promotorem pomocniczym w zakończonym przewodzie doktorskim.

Habilitant z powodzeniem łączy pracę naukową z aktywnością organizatorską, pełniąc różne funkcje z wyboru lub powołania. Aktywnie uczestniczy w działaniach na rzecz Uczelni, w pracach Zespołów ds. ewaluacji jakości działalności naukowej, a także jest członkiem Kolegium Elektorów i Obwodowej Komisji Wyborczej Instytutu. Na podkreślenie zasługuje Jego zaangażowanie w organizację różnych wydarzeń naukowych (organizacja konferencji), a także prowadzenie koła naukowego. Działalność organizacyjna została doceniona przez Rektora Uniwersytetu; Habilitant otrzymał dwie nagrody w dowód uznania jego zaangażowania.

Do istotnych osiągnięć z zakresu popularyzacji nauki zaliczyć należy: przygotowanie i opublikowanie dwóch artykułów popularno-naukowych na stronie internetowej Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, udzielenie wywiadu dla Gazety Wyborczej dotyczącego inwestowania w mikroapartamenty, przeprowadzenie szkolenia dla rzeczoznawców czy wreszcie opublikowanie pakietu wdrożeniowego.

Spośród pozostałych aktywności Habilitant angażuje się we współpracę na rzecz otoczenia społeczno-gospodarczego, dzieląc się swoją wiedzą w zakresie modelowania ilościowego rynku mieszkaniowego

czy uczestnicząc w zespołach opracowujących raporty dotyczące wybranych aspektów rynku nieruchomości.

Wymienione obszary aktywności wskazują, że dr Mateusz Tomala jest osobą aktywnie uczestniczącą w życiu naukowym, jak i szerzej pojmowanym życiu akademickim. Jego dokonania zasługują niewątpliwie na uwagę i uznanie, co zresztą znajduje potwierdzenie w przyznanych prestiżowych nagrodach i stypendiach.

5. Stwierdzenie o spełnieniu określonych w Ustawie warunków uzyskania stopnia doktora habilitowanego oraz zasadności nadania tego stopnia dr. Mateuszowi Tomali

Podsumowując, dorobek naukowo-badawczy Habilitanta, w tym monografię naukową pt. „The Endowment Effect and Housing Markets. Theory and Evidence from Poland” wskazaną jako osiągnięcie główne oraz cykl powiązanych tematycznie publikacji (Osiągnięcie dodatkowe 1), aktywność naukową w innych podmiotach naukowych, stwierdzam, iż dorobek ten spełnia w pełni kryteria art. 219 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce.

W związku z powyższym popieram wniosek o dalsze procedowanie w postępowaniu w sprawie nadania dr. Mateuszowi Tomali stopnia doktora habilitowanego w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse.

Mania Trzcińska