

dr hab. Iwona Dittmann

Wrocław, 26.06.2023 r.

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Wydział Ekonomii i Finansów

Katedra Finansów

## **RECENZJA**

**dorobku naukowo- badawczego, dydaktyczno-organizacyjnego i współpracy  
międzynarodowej**

**doktora Mateusza Tomal**

w związku z postępowaniem o nadanie stopnia doktora habilitowanego  
w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse

### **1. Formalno-prawne podstawy przygotowania recenzji**

Recenzja została przygotowana w związku z uchwałą Rady Naukowej Dyscypliny Ekonomia i Finanse Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie z dnia 23 stycznia 2023 roku w sprawie powołania komisji habilitacyjnej w postępowaniu w sprawie nadania dr. Mateuszowi Tomal stopnia doktora habilitowanego w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse, zakomunikowanej mi pismem Prorektora ds. Nauki prof. dr hab. Pawła Luli tejże uczelni z dnia 25.01.2023 r.

Podstawą prawną do oceny osiągnięć naukowych Habilitanta jest art. 221 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2022 r. poz. 574 z późn. zm.), a w zakresie kryteriów branych pod uwagę przy ocenie, art. 219 wspomnianej ustawy oraz Uchwały Senatu Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie nr 54/2019 z dnia 23 września 2019 i nr 50/2020 z dnia 23 listopada 2020 roku w sprawie zasad postępowania w sprawie nadania stopnia doktora habilitowanego w Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie.

Recenzja została przygotowana na podstawie następujących, otrzymanych dokumentów:

- a) wniosku o przeprowadzenie postępowania habilitacyjnego,
- b) danych wnioskodawcy (zał. 1),
- c) kopii dokumentu potwierdzającego posiadanie stopnia doktora nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse (zał. 2),
- d) autoreferatu przedstawiającego opis osiągnięć naukowych, dydaktycznych i organizacyjnych (w języku polskim) (zał. 3),
- e) autoreferatu przedstawiającego opis osiągnięć naukowych, dydaktycznych i organizacyjnych (w języku angielskim) (zał. 4),
- f) wykazu osiągnięć naukowych stanowiących znaczny wkład w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse (zał. 5),
- g) cyklu powiązanych tematycznie artykułów naukowych, zgodnie z art. 219 ust. 1. pkt 2b ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2022 r. poz. 574 z późn. zm.) (zał. 6),
- h) oświadczeń współautorów artykułów naukowych wchodzących w skład cyklu (zał. 7),
- i) kopii dokumentów potwierdzających odbycie staży naukowych (zał. 8a),
- j) kopii dokumentów potwierdzających realizację grantów (zał. 8b),
- k) wykazu publikacji powstałych w wyniku prowadzenie badań w więcej niż jednej jednostce naukowej (zał. 8c),
- l) raportu cytowalności wygenerowanego przez Bibliotekę Główną Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie (z autocytowaniami) (zał. 9),
- m) raportu cytowalności wygenerowanego przez Bibliotekę Główną Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie (bez autocytowań) (zał. 10).

## 2. Sylwetka Habilitanta

Dr Mateusz Tomal ukończył studia magisterskie w 2016 roku, uzyskując stopień magistra ekonomii na Wydziale Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, którego podstawą była praca pt. „Identyfikacja czynników kształtujących ceny ofertowe deweloperskich lokali mieszkalnych na obszarze jednostki ewidencyjnej Nowa Huta w Krakowie” napisana pod kierunkiem prof. dr hab. Adama Nalepki. Habilitant na podstawie rozprawy „Wpływ partycypacji społecznej na efektywność wydatków inwestycyjnych wybranych gmin województwa małopolskiego” uzyskał, 18 listopada 2019 roku, stopień doktora w dyscyplinie ekonomia i finanse w Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie. Promotorem pracy doktorskiej był prof. dr hab. Adam Nalepka a recenzentami: prof. SGH dr hab. Gabriel Główka oraz prof. UEP dr hab. Radosław Trojanek. Habilitant jest obecnie

pracownikiem badawczo-dydaktycznym (adiunktem), w Katedrze Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

### **3. Ocena osiągnięć naukowo-badawczych Habilitanta**

#### **3.1. Ocena ilościowa dorobku naukowo-badawczego Habilitanta**

Dorobek naukowo-badawczy Habilitanta jest duży. Z dostarczonej przez Habilitanta dokumentacji wynika, że po uzyskaniu w listopadzie 2019 roku stopnia doktora:

- był autorem/współautorem 27 publikacji<sup>1</sup>, w tym autorem 15 artykułów w czasopiśmie indeksowanych w bazach SCOPUS lub Web of Science, współautorem 11 artykułów naukowych w czasopiśmie indeksowanych w bazach SCOPUS lub Web of Science i współautorem 1 rozdziału w monografii.

Z wygenerowanego przez Bibliotekę Główną Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie raportu cytowalności (bez autocytowań) (zał. 10 do wniosku o przeprowadzenie postępowania habilitacyjnego) wynika, że w bazie:

- Web of Science, liczba cytowanych publikacji Habilitanta wyniosła 19, liczba cytowań - 128, Indeks H - 7,
- Scopus, liczba cytowanych publikacji Habilitanta wyniosła 17, liczba cytowań - 133, Indeks H - 7.

Po uzyskaniu stopnia doktora za publikacje w czasopiśmie z listy MEiN Habilitant uzyskał łącznie 2010 punktów a po uwzględnieniu wkładu autorskiego w publikacjach współautorskich 1686 punktów. Oznacza to, że Habilitant zdobywał po ok. 670 (560 po uwzględnieniu wkładu autorskiego) punktów średniorocznie. Sumaryczny Impact Factor wyniósł 52,058 (ok. 17 średniorocznie).

Wskaźniki bibliometryczne należy uznać zatem za wysokie. Wraz z listą autorów zagranicznych cytujących publikacje Habilitanta (zał. 10 do wniosku o przeprowadzenie postępowania habilitacyjnego) świadczą o umiędzynarodowieniu wyników Jego prac.

Ponadto, po uzyskaniu stopnia doktora, Habilitant:

- kierował trzema projektami badawczymi finansowanymi ze środków: Narodowego Centrum Nauki, Narodowej Agencji Wymiany Akademickiej i programu Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego „Regionalna Inicjatywa Doskonałości”,
- wygłosił 11 referatów na konferencjach naukowych, w tym 7 na konferencjach

---

<sup>1</sup> W tym 7 artykułów wskazanych jako główne osiągnięcie naukowe we wniosku habilitacyjnym.

międzynarodowych i 4 na konferencjach krajowych,

- sporządził 84 recenzje artykułów zgłoszonych do publikacji w czasopiśmie naukowych (w tym 81 recenzji artykułów zgłoszonych do publikacji w czasopiśmie z listy JCR),
- był promotorem pomocniczym pracy doktorskiej dr Zofii Kuryśko,
- jest promotorem pomocniczym pracy doktorskiej mgr. Mateusza Szczepka.

### 3.2. Ocena głównego osiągnięcia naukowego

Jako główne osiągnięcie naukowe Habilitant wskazał cykl siedmiu powiązanych tematycznie artykułów naukowych, spośród których był autorem czterech a współautorem trzech, i któremu nadał łączny tytuł „Determinanty oraz dynamika cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym”. W skład cyklu weszły następujące pozycje:

1. Tomal, M. (2019). The impact of macro factors on apartment prices in Polish counties: A two-stage quantile spatial regression approach (P1). *Real Estate Management and Valuation*, 27(4), 1–14.
2. Tomal, M. (2020). Modelling housing rents using spatial autoregressive geographically weighted regression: A case study in Cracow, Poland (P2). *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 9(6), 346.
3. Tomal, M., & Marona, B. (2021). The impact of the covid-19 pandemic on the private rental housing market in Poland: What do experts say and what do actual data show? (P3). *Critical Housing Analysis*, 8(1), 24–35.
4. Tomal, M. (2022). Testing for overall and cluster convergence of housing rents using robust methodology: evidence from Polish provincial capitals (P4). *Empirical Economics*, 62, 2023–2055.
5. Tomal, M. (2022). Identification of house price bubbles using robust methodology: evidence from Polish provincial capitals (P5). *Journal of Housing and the Built Environment*, 37, 1461–1488.
6. Tomal, M., & Helbich, M. (2022). The private rental housing market before and during the COVID-19 pandemic: A submarket analysis in Cracow, Poland (P6). *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 49(6), 1646–1662.
7. Tomal, M., & Helbich, M. (2022). A spatial autoregressive geographically weighted quantile regression to explore housing rent determinants in Amsterdam and Warsaw (P7). *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, publikacja w trybie Online First (doi: <https://doi.org/10.1177/23998083221122790>).

Wszystkie publikacje składające się na cykl zostały opublikowane w języku angielskim, są indeksowane w bazie SCOPUS lub/i Web of Science. Łączna liczba uzyskanych punktów MEiN wyniosła 590 (556 po uwzględnieniu wkładu autorskiego). Większość (5 z 7) zostało opublikowanych w czasopismach z listy JCR.

Dwa artykuły zostały opublikowane w czasopismach przypisanych<sup>2</sup> do dyscypliny ekonomia i finanse zaś pozostałe pięć do dyscyplin: nauki o zarządzaniu i jakości lub/i – geografia społeczno – ekonomiczna i gospodarka przestrzenna.

W przypadku dwóch artykułów współautorskich (P6) i (P7) Habilitant opracował koncepcję badania, zebrał dane empiryczne oraz przeprowadził analizy empiryczne zaś w przypadku jednego (P3) był współautorem koncepcji badania, samodzielnie zebrał dane empiryczne oraz przeprowadził analizę empiryczną<sup>3</sup>.

Problematyka badawcza, jaką zajmuje się Habilitant we wskazanym do oceny głównym osiągnięciu naukowym jest aktualna i ważna zarówno z teoretycznego, jak i praktycznego punktu widzenia. Uzasadnia to zatem w pełni prowadzenie badań w tym zakresie.

Celem pracy artykułu „The impact of macro factors on apartment prices in Polish counties: A two-stage quantile spatial regression approach” była identyfikacja czynników ekonomicznych, demograficznych, środowiskowych i przestrzennych wpływających na ceny nieruchomości mieszkaniowych w powiatach Polski. Uzasadniając, na podstawie przeprowadzonego przeglądu literatury, wybór celu badawczego, Habilitant stwierdza, że w dotychczasowych badaniach kształtowania się cen sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w polskich powiatach uwzględniane były głównie mikro czynniki. Brak było natomiast szerszych badań uwzględniających makro czynniki wpływające na kształtowanie się cen sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Na podstawie przeglądu literatury oraz uwzględniając dostępność danych statystycznych, w przeprowadzonym badaniu uwzględniono kilkanaście zmiennych charakteryzujących poszczególne grupy czynników. Główną metodą analizy była dwustopniowa kwantylowa regresja przestrzenna (2SQSR). Dodatkowo Habilitant zastosował dwustopniową regresję najmniejszych kwadratów (2SLS).

W artykule „Modelling housing rents using spatial autoregressive geographically weighted regression: A case study in Cracow, Poland” Habilitant zamieścił wyniki badań, których celem była próba identyfikacji czynników wpływających na kształtowanie się cen najmu mieszkań w Krakowie. Za ceny najmu mieszkań przyjął ceny ofertowe z portalu otodom.pl uzyskane

<sup>2</sup> Komunikat Ministra Edukacji i Nauki z dnia 9 lutego 2021 r. w sprawie wykazu czasopism naukowych i recenzowanych materiałów z konferencji międzynarodowych.

<sup>3</sup> Według załączonych oświadczeń współautorów artykułów.

techniką zdrapywania (web scraping technique). Habilitant, po przeprowadzeniu statystycznej obróbki danych (eliminacji powtarzających się i niepełnych danych oraz obserwacji odstających), dla realizacji celu badań oraz uzyskania odpowiedzi na postawione pytania badawcze użył modelu GWR-SAR. Ponadto dokonał porównania wyników uzyskanych za pomocą różnych modeli (OLS, SAR i GWR-SAR). Przeprowadzone badanie wykazało, że wśród czynników wpływających na wysokość cen najmu mieszkań można wyróżnić czynniki wspólne oraz specyficzne dla lokalnych (w Krakowie) rynków nieruchomości mieszkaniowych.

Habilitant wskazał na ograniczenia przeprowadzonego badania, w tym wynikające z zastosowania cen ofertowych zamiast transakcyjnych (co uzasadnił dostępnością danych). Warto jednak zastanowić się nad szerszą analizą konsekwencji użycia danych ofertowych. Obrazują one w zasadzie „wycenę” czynszu (oczekiwania co do czynszu) dokonaną przez wynajmujących (właścicieli, inwestorów) i ten aspekt powinien zostać podkreślony. Wszelkie rozważania oraz wnioski powinny być, moim zdaniem, formułowane w odniesieniu do wynajmujących, jako podażowej strony transakcji na rynku mieszkań. W artykule Habilitant nie uwzględnił tej kwestii, co moim zdaniem zubaża pracę o wymiar wkładu w dyscyplinę ekonomia i finanse. Warto podkreślić, iż uwypuklenie aspektu użycia cen ofertowych i odniesienie badania do oferentów na rynku najmu mieszkań podniosłoby wartość pracy, gdyż – według mojego rozeznania – badania takie nie były dotychczas prowadzone.

Przeprowadzone przez Habilitanta badanie w niniejszym artykule można uznać za badanie w znacznym stopniu ukierunkowane metodologicznie, którego celem był wybór i ocena wybranego modelu badawczego. Wskazuje na to fakt przeprowadzenia porównania wyników badania uzyskanych za pomocą różnych modeli i ocena na tej podstawie użytych modeli badawczych.

Głównym celem badań, których wyniki zamieszczone zostały w artykule „The impact of the covid-19 pandemic on the private rental housing market in Poland: What do experts say and what do actual data show?” było określenie wpływu pandemii COVID-19 na poziom cen najmu mieszkań na przykładzie Krakowa. Dodatkowym celem badań była ocena trafności prognoz budowanych przez pośredników w obrocie nieruchomościami oraz prognoz budowanych na podstawie modeli ekonometrycznych (model ARMAX), dotyczących zmian cen najmu mieszkań w Krakowie spowodowanych pandemią COVID-19.

Przeprowadzone przez Autorów artykułu badania dotyczą ważnego zagadnienia i poszerzają w pewnym stopniu wiedzę o zmianach zachodzących w kształtowaniu się cen najmu

mieszkań w Krakowie pod wpływem pandemii. Przeprowadzone badanie cechują jednak istotne wady, które należy wskazać.

Po pierwsze, wątpliwości budzi, moim zdaniem, rozwiązanie zastosowane do konwersji cen ofertowych na ceny transakcyjne. Na jakiej podstawie stosunek ceny transakcyjnej do ofertowej (0,88) oszacowany na podstawie danych z lutego 2020 (czyli przed pierwszym przypadkiem koronawirusa w Polsce i przed pierwszymi obostrzeniami w związku z pandemią) został przyjęty do przekształceń w kolejnych okresach tj. podczas trwania pandemii? Podejrzewam, iż stosunek ten mógł on ulec zmianie w związku z pandemią. Brakuje odniesienia się Autorów do tej kwestii.

Po drugie, wątpliwości budzi, czy pośrednicy wiedzieli, czy są pytani o ceny transakcyjne czy ofertowe? Z opisu badania przedstawionego w artykule nie wynika, czy pytanie dotyczyło cen ofertowych, czy też transakcyjnych<sup>4</sup>. Mogło to wpłynąć na uzyskane wyniki badań.

Po trzecie, w artykule brakuje wyjaśnienia, dlaczego zebrane dane z serwisu otodom.pl w przypadku drugiego i trzeciego kwartału pochodziły z pierwszych miesięcy tych kwartałów (kwietnia, lipca) natomiast w przypadku czwartego kwartału z miesiąca drugiego (listopada).

Po czwarte, w pracach naukowych nie powinno się, bez statystycznego uzasadnienia, używać stwierdzeń typu „nie ma istotnych/znaczących różnic w odpowiedziach pomiędzy mężczyznami i kobietami oraz pomiędzy bardziej a mniej doświadczonymi agentami nieruchomości”<sup>5</sup>. Podstawą takich sformułowań mogą być wyłącznie wyniki zastosowanych odpowiednich testów statystycznych.

Należy nadmienić, iż zastosowany przez Autorów sposób budowy prognoz, oparty na schemacie jednoetapowej metody delfickiej, uznawany jest za jeden z gorszych (w sensie trafności) sposobów prognozowania. Na podstawie uzyskanych w przeprowadzonej ankiecie wyników należałoby najpierw ocenić zgodność poglądów ekspertów a następnie podjąć decyzje dotyczące m. in. potrzeby powtórnego przeprowadzenia badania ankietowego, eliminacji poglądów skrajnych oraz wyboru sposobu określenia wspólnego poglądu ekspertów.

---

<sup>4</sup> „Real estate market professionals were asked in the survey first about the percentage change in the level of rent per 1 m2 between July 2020 and the level before the pandemic was declared, and also about the predicted further change in rents between the third and fourth quarter this year” s. 26, „... at the moment (July 2020), has the COVID-19 pandemic affected rents in the long-term residential rental market in Krakow? If so, please estimate how much the percentage has decreased or increased the rent per 1 m2 compared to the situation before the pandemic” (s. 27), „... do you think that the level of rents in Krakow for 1 m2 in the 4th quarter of this year compared to the current situation (July 2020) will decrease or increase? Please estimate the percentage change.” (s. 28).

<sup>5</sup> „However, it should be noted that there are no significant differences in the responses between women and men or between more and less experienced estate agents” (s. 29).

Autorzy powinni, moim zdaniem, wskazać zalety i wady przyjętej metody oraz uzasadnić jej wybór.

Wymienione wady utrudniają ocenę jakości artykułu oraz wkładu Autorów w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse.

Przedmiotem badań w artykule „Testing for overall and cluster convergence of housing rents using robust methodology: evidence from Polish provincial capitals” było zjawisko konwergencji cen najmu mieszkań w 14 polskich miastach wojewódzkich (nieuwzględnione w badaniu zostały Bydgoszcz i Opole). Habilitant podjął próbę uzyskania odpowiedzi na pytania badawcze dotyczące występowania zjawiska konwergencji ogólnej cen najmu mieszkań we wszystkich badanych miastach traktowanych łącznie oraz konwergencji klubowej w wydzielonych podzbiorach badanych miast. Ponadto podjęta została także próba identyfikacji czynników wpływających na zachodzenie konwergencji klubowej. W badaniu użyte zostały różnorodne testy statystyczne. Z przeprowadzonych badań wynika, że w badanej grupie miast nie występowało zjawisko konwergencji ogólnej, Autor stwierdził jednak występowanie konwergencji klubowej. W wyniku przeprowadzonych Habilitant odkrył także, że podział badanych miast na kluby zależał od użytych w badaniu metod oraz że miasta o bardzo podobnych stopach bezrobocia, zasobach mieszkaniowych, obszarach miejskich i liczbach studentów najprawdopodobniej będą należały do tego samego klubu konwergencji. Artykuł stanowi cenny wkład w dyscyplinę ekonomia i finanse.

Celem badań Habilitanta w artykule „Identification of house price bubbles using robust methodology: evidence from Polish provincial capitals” było sprawdzenie, poprzez analizę relacji pomiędzy ceną mieszkań a ceną najmu mieszkań, czy w ostatnich latach na polskim rynku mieszkaniowym doszło do wystąpienia baniek cenowych w wybranych miastach wojewódzkich Polski w okresie 3 kw. 2006 – 3kw. 2019. Na podstawie obliczonych wartości wskaźnika price-to-rent Habilitant wskazuje miasta, w których najem mieszkań był najbardziej i najmniej opłacalny dla gospodarstw domowych.

Artykuł „The private rental housing market before and during the COVID-19 pandemic: A submarket analysis in Cracow, Poland” poświęcony został subrynkowi najmu mieszkań w Krakowie. Habilitant przeprowadza ich identyfikację oraz ocenia wpływ pojawienia się pandemii COVID-19 na zmiany w segmentacji przestrzenno-czasowej rynku najmu mieszkań w Krakowie. Przeprowadzone przy użyciu modelu regresji GTWR badanie wykazało, że wybuch pandemii COVID-19 spowodował: obniżenie cen najmu mieszkań w Krakowie, zmianę czynników wpływających na wysokość cen najmu oraz zmiany w strukturze przestrzenno-czasowej rynku (wzrost liczby subrynków).



Autorzy artykułu „A spatial autoregressive geographically weighted quantile regression to explore housing rent determinants in Amsterdam and Warszawie” nie sformułowali celu badania. Z tytułu oraz zawartości artykułu można jedynie domniemywać, że być celem było zaproponowanie nowego modelu hedonicznego GWQ-SAR, którego empiryczną przydatność do identyfikacji czynników wpływających na wysokość cen najmu mieszkań sprawdzili na dwóch studiach przypadków (rynki najmu mieszkań w Warszawie i Amsterdamie).

W autoreferacie Habilitant zaprezentował, jako osiągnięcie badawcze, cykl artykułów, zatytułowany „Determinanty oraz dynamika cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym”. Ponadto wskazał w autoreferacie, iż „Głównym celem cyklu jest identyfikacja determinant oraz ocena dynamiki cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym za pomocą nowych lub ulepszonych ilościowych metod i metodyk.”

Takie sformułowanie tytułu i celu cyklu umożliwiło Habilitantowi poruszanie różnych kwestii szczegółowych związanych z podjętą tematyką badawczą. Wymaga to, co jest charakterystyczne dla cyklu publikacji poruszających ogólny problem badawczy, konsekwentnego formułowania kolejnych celów badawczych jako scalających rozważania zawarte w poszczególnych publikacjach w całość. Uważam, że Habilitantowi jedynie częściowo się to udało. Cykl publikacji przedstawiany jako główne osiągnięcie badawcze mógłby, moim zdaniem, rozpoczynać się artykułem wprowadzającym, sygnalizującym szczegółowe problemy (zagadnienia) związane z determinantami i dynamiką cen najmu na rynku mieszkaniowym, które byłyby poruszane w następnych artykułach. Zwiększyłyby to przejrzystość przyjętej koncepcji badawczej i uwypukliło nieprzypadkowy charakter badań podejmowanych w kolejnych artykułach. Artykuł wprowadzający nie stanowi elementu bezwzględnie obowiązkowego, alternatywnym rozwiązaniem może być – przejęte w pewnym stopniu przez Habilitanta – tworzenie cyklu poprzez odniesienia w poszczególnych publikacjach cyklu do innych, tworzących cykl publikacji.

Rozpatrując przedstawione przez Habilitanta artykuły jako cykl badawczy o zdefiniowanym celu, zauważam następujące niedociągnięcia.

Po pierwsze, analizując cele i pytania badawcze sformułowane w poszczególnych publikacjach Habilitanta stanowiących cykl (główne osiągnięcie naukowe) uważam, że dwie publikacje cechuje mała spójność z tytułem i celem cyklu (P1, P5). Szczególny niepokój budzi dołączenie przez Habilitanta do cyklu prac poświęconych cenom najmu mieszkań artykułu poświęconego cenom nieruchomości mieszkaniowych (artykuł P1). Uzasadnienie tej kwestii dokonany w artykule przegląd literatury dotyczący zarówno cen sprzedaży jak i cen najmu (zamieszczone przez Habilitanta w autoreferacie) jest, w mojej opinii, niewystarczającą

przesłanką. W artykule P5 natomiast głównym zagadnieniem (problemem badawczym) jest występowanie baniek na lokalnych rynkach mieszkaniowych w Polsce (do tego odnosi się cel artykułu). W celu zbadania tego zjawiska autor używa wskaźnika price-to-rent i pokrótce omawia kształtowanie się jego wartości w czasie nawiązując do opłacalności inwestycji w mieszkanie na wynajem na poszczególnych rynkach lokalnych. Poświęca temu krótki akapit w sekcji „dane”. Moim zdaniem artykuł P5 jest zbyt odległy tematycznie od celu cyklu. Habilitant ma świadomość braku spójności artykułu z tematyką osiągnięcia naukowego, traktując go jako „dodatek” do pozostałych artykułów (Autoreferat, s. 21).

Po drugie, zarówno cel główny cyklu jak i cele szczegółowe (Autoreferat, ss. 8, 9) wskazują na ukierunkowanie badań na polski rynek mieszkaniowy. Artykuły P4 i P5 zawierają wyniki badań dotyczących cen najmu mieszkań w prawie wszystkich miastach wojewódzkich Polski. Można więc uznać, że dotyczą polskiego rynku najmu mieszkań. Pozostałe zaś publikacje dotyczą:

- artykuły P2, P3, P6 – tylko krakowskiego rynku najmu mieszkań,
- artykuł P7 – tylko warszawskiego (i amsterdamskiego) rynku najmu mieszkań.

Habilitant uzasadnia zawężenie badań w wyżej wskazanych artykułach do rynku krakowskiego i warszawskiego, wskazując różne przesłanki (m.in. wielkość rynku, wielkość podaży, turystyczny charakter, rynek inwestycyjny). Takie podejście w pewnej mierze można uznać za uzasadnione. Nie oznacza to jednak braku wątpliwości co do reprezentatywności krakowskiego rynku mieszkań (stanowiącego główny obszar badawczy). Przeprowadzone analizy mają zatem charakter wybiórczy przestrzennie. Moim zdaniem, Habilitant powinien odnieść się do tej kwestii w autoreferacie. Wskazanie przez Habilitanta na kompleksowość opracowania jako badającego ceny na rynku najmu mieszkaniowego w Polsce za pomocą nowatorskich ilościowych metod i metodyk (Autoreferat, s. 22) jest w tym kontekście nieuzasadnione.

Należy podkreślić, że Habilitant skupia się w dużej mierze na metodyce i metodach, weryfikując możliwość zastosowania różnorodnych modeli (zwłaszcza przestrzennych) w analizie rynku nieruchomości. Zainteresowanie poszukiwaniem nowych metod bądź ulepszaniem istniejących stanowi, co należy podkreślić, silną stronę Habilitanta.

Po zapoznaniu się z przedłożonym do oceny cyklem publikacji, wskazanym jako główne osiągnięcie naukowe, zidentyfikowałam jego zarówno silne jak i słabe strony, które należy wziąć pod uwagę przy ostatecznej decyzji dotyczącej wkładu Habilitanta w dyscyplinę ekonomia i finanse.

Z jednej strony, na uznanie zasługuje:

1. wybór ważnego, zarówno z ekonomicznego, jaki społecznego punktu widzenia, problemu badawczego, stosunkowo rzadko podejmowanego w badaniach naukowych,
2. umiejętność sięgania po nowe narzędzia i metody ekonometrii przestrzennej,
3. umiejętność modyfikacji dotychczasowych metod ekonometrii przestrzennej oraz proponowania nowych metod,
4. dobra znajomość literatury traktującej o metodach oraz przeprowadzonych badaniach empirycznych z zakresu problematyki będącej przedmiotem badań Habilitanta w cyklu artykułów przedstawionych jako główne osiągnięcie naukowe,
5. szczegółowość przeprowadzonych badań.

Z drugiej zaś strony:

1. Słabą stroną cyklu artykułów jest niewielki stopień nawiązania do teorii ekonomicznych (i/lub finansowych) i paradygmatów. Moim zdaniem osiągnięcie habilitacyjne wymaga określenia ram teoretycznych i prowadzenia rozważań w odniesieniu do teorii naukowych właściwych danej dyscyplinie. Wartościowe rozważania teoretyczne nawiązujące zarówno do dyscypliny ekonomia i finanse jak i do dyscypliny nauk o zarządzaniu i jakości (marketing!) (dotyczące teorii subrynków mieszkaniowych i teorii segmentacji) oraz – jak sądzę – do dyscypliny geografia społeczno-ekonomiczna i gospodarka przestrzenna pojawiają się w głównie w artykule P6 oraz Autoreferacie (s. 13). Biorąc pod uwagę, iż tematyka cyklu pozwala łączyć dorobek badawczy wymienionych dyscyplin, po pierwsze, należy to wskazać. Po drugie, należy merytorycznie uzasadnić związek osiągnięcia naukowego z dyscypliną ekonomia i finanse.
2. Interdyscyplinarność pracy badawczej (zob. poprzedni punkt) może stanowić jej zaletę, jednak stanowi potencjalny problem przy ocenie dorobku naukowca w jednej, konkretnej dyscyplinie, zwłaszcza w przypadku nikłego nawiązania Habilitanta do teorii naukowych charakterystycznych dla wybranej dyscypliny.
3. Moim zdaniem, Habilitant skupiając się w dużej mierze na ulepszaniu i proponowaniu nowych metodyk i metodologii, nie uzyskał wyników badań, na podstawie których mógłby zaproponować zmianę dyskursu naukowego w dyscyplinie ekonomia i finanse.
4. Biorąc pod uwagę tytuł osiągnięcia badawczego oraz zastosowane przez Habilitanta metody badawcze dotyczące głównie „czasoprzestrzeni”, odnoszę wrażenie, iż cykl artykułów cechuje jednostronne podejście badawcze, przejawiające się m.in. analizą determinant cen najmu wyłącznie na podstawie preferencji ujawnionych. Uwzględnienie zarówno preferencji ujawnionych jak i deklarowanych a także

porównanie determinant „wyceny czynszu” dokonywanej przez wynajmującego i najemcę (w różnych warunkach rynkowych) pozwoliłoby wzbogacić osiągnięcie badawcze i nadać mu wyjątkowy wymiar, m.in. ekonomii behawioralnej. Rozważania takie mogłyby zostać przeprowadzone m.in. w odniesieniu do efektywności rynku najmu i stanowiłoby niezaprzeczalny wkład w dyscyplinę ekonomia i finanse.

5. Przesłanki włączenia w cykl publikacji P1 i P5 uważam za niewystarczające.
6. Zastrzeżenia budzą pojawiające się niedostatki metodologiczne lub redakcyjne np.:
  - nieokreślenie celu badań (P7),
  - brak precyzji w formułowanych do respondentów pytaniach (P3),
  - formułowanie wniosków bez użycia odpowiednich narzędzi statystyki matematycznej tzn. testów statystycznych (P3),
  - uproszczony i niejasny sposób analizy odpowiedzi pośredników nieruchomości (nie przedstawiono analizy rozkładu odpowiedzi umożliwiającej ocenę spójności ich odpowiedzi, identyfikację obserwacji odstających itp.) (P3),
  - uproszczony sposób (bez jednoczesnego wskazania wad takiego podejścia) konstrukcji prognoz w przypadku stosowania metod prognozowania opartych na ocenach ekspertów (sposobu określania wspólnego poglądu ekspertów jako prognozy) (P3),
7. Poważny niepokój budzi nieznanomość zasad współautorstwa publikacji naukowych przez Habilitanta.

Moje wątpliwości dotyczą dwóch publikacji – P6 i P7. Jako ich współautor występuje dr Marco Helbich. Biorąc pod uwagę treść oświadczeń dotyczących wkładu w publikacje, złożonych przez Habilitanta oraz dra Marco Helbicha, uważam, iż wkład dra Marco Helbicha w obie publikacje, ograniczony do „editing” (redakcji) i „reviewing” (recenzji) nie stanowi wystarczającej przesłanki uznania go za współautora. Właściwą formą uwzględnienia wkładu dra Marco Helbicha wydaje się być, moim zdaniem, zamieszczenia podziękowania (acknowledgements).

Moje stanowisko w tej kwestii wynika z zapisów dotyczących współautorstwa zawartych w „Kodeksie Narodowego Centrum Nauki dotyczącym rzetelności badań naukowych i starania o fundusze na badania (Załącznik do uchwały Rady NCN nr 39/2016 z dnia 11 maja 2016 r.) o następującej treści:



- [3] Tomal, M. (2020). Moving towards a smarter housing market: The example of Poland. *Sustainability*, 12(2), 683.
- [4] Tomal, M. (2021). Housing market heterogeneity and cluster formation: evidence from Poland. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(5), 1166–1185.
- [5] Tomal, M. (2021). Exploring the meso-determinants of apartment prices in Polish counties using spatial autoregressive multiscale geographically weighted regression. *Applied Economics Letters*, 29(9), 822–830.
- [6] Tomal, M. (2022). Drivers behind the accuracy of self-reported home valuations: Evidence from an emerging economy. *Journal of European Real Estate Research*, publikacja w trybie Online First.
- [7] Tomal, M. (2022). Self-reported and Market Home Values in Housing Wealth Inequality Measurement: Evidence from Warsaw and Prague. *Critical Housing Analysis*, 9(1), 29–38.
- [8] Tomal, M. (2022). The applicability of self-reported home values in housing wealth inequality assessment: Evidence from an emerging country. *Housing Studies*, publikacja w trybie Online First (doi: <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2123902>).
- [9] Małkowska, A., Uhruska, M., & Tomal, M. (2019). Age and experience versus susceptibility to client pressure among property valuation professionals—implications for rethinking institutional framework. *Sustainability*, 11(23), 6759.
- [10] Małkowska, A., Tomal, M., Uhruska, M., Pawlak, J., Maier, G., & Nichiforeanu, A. (2021). The impact of job satisfaction on valuers' attitudes towards professional ethics. *International Journal of Strategic Property Management*, 25(6), 497–513.
- [11] Marona, B., & Tomal, M. (2020). The COVID-19 pandemic impact upon housing brokers' workflow and their clients' attitude: Real estate market in Krakow. *Entrepreneurial Business and Economics Review*, 8(4), 221–232.
- jednostkami samorządu terytorialnego:
 

[12] Tomal M. & Nalepka, A. (2020). The impact of social participation on the efficiency of communal investment expenditure. *Economic research-Ekonomska istraživanja*, 33(1), 477–500.

[13] Tomal, M., & Nalepka, A. (2020). Znaczenie partycypacji społecznej dla efektywności wydatków inwestycyjnych gmin, [w:] *Kierunki rozwoju rynku nieruchomości*, red. Piotr

Bartkowiak. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań, Polska.  
Punkty MEiN (aktualna lista): 20. Udział własny: 90%.

- [14] Tomal, M. (2021). Analysing the coupling coordination degree of socio-economic-infrastructural development and its obstacles: The case study of Polish rural municipalities. *Applied Economics Letters*, 28(13), 1098–1103.
- [15] Tomal, M. (2021). Evaluation of coupling coordination degree and convergence behaviour of local development: A spatiotemporal analysis of all Polish municipalities over the period 2003–2019. *Sustainable Cities and Society*, 71, 102992.
- oraz innymi obszarami badawczymi:
- [16] Tomal, M. (2021). Modelling the Impact of Different COVID-19 Pandemic Waves on Real Estate Stock Returns and Their Volatility Using a GJR-GARCHX Approach: An International Perspective. *Journal of Risk and Financial Management*, 14(8), 374.
- [17] Tomal, M., & Lotfata, A. (2022). Exploring Housing Determinants of Obesity Prevalence using Multiscale Geographically Weighted Regression in Chicago, Illinois. *The Professional Geographer*, zaakceptowany do publikacji.
- [18] Tomal, M., & Gumieniak, A. (2020). Agricultural land price convergence: evidence from Polish provinces. *Agriculture*, 10(5), 183.
- [19] Tomal, M., & Szromnik, A. (2022). Determinants of entrepreneurial intentions of university students in selected post-communist countries in Europe: investigating cross-cultural differences. *Journal of Business Economics and Management*, 23(1), 60–81.
- [20] Tomal, M., & Brzezicka, J. (2022). Certainty equivalent, risk attitudes and housing. *Applied Economics Letters*, publikacja w trybie Online First.

W pracy [1] przeprowadzono badanie konwergencji cen sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w miastach wojewódzkich Polski. Badania wykazały, że nie występuje zjawisko beta i sigma konwergencji. Występuje natomiast konwergencja klubowa. Kontynuacją badania było badanie, którego wyniki zawarto w pracy [2]. Wykazały one, że składający się z sześciu miast Polski (Warszawy, Krakowa, Gdańska, Poznania, Wrocławia, Rzeszowa) silnie wpływa na pozostałe rynki mieszkaniowe. W pracy [3] Habilitant zamieścił koncepcję inteligentnego rynku mieszkaniowego w wymiarach: automatycznego rynku najmu mieszkań, innowacyjnych platform cyfrowych na rynku mieszkaniowym, innowacyjnych polityk mieszkaniowych oraz zdolności do przewidywania popytu na rynku mieszkaniowym. Z rezultatów badań Habilitanta wynika, że na polskich rynkach mieszkaniowych istnieje duży

poziom zróżnicowania poziomu inteligencji rynku mieszkaniowego oraz, że realizacja koncepcji smart housing pozytywnie wpływa na jakość życia mieszkańców miast. W pracy [4] Habilitant przeprowadził identyfikację klastrów złożonych z powiatowych rynków mieszkaniowych w Polsce. Badanie wykazało, że powiatowe rynki mieszkaniowe można sklasyfikować w trzy/cztery homogeniczne klastry. W pracy [5] Habilitant zamieścił wyniki modelowania średnich cen sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w polskich powiatach za pomocą przestrzennie autoregresyjnej wieloskalowej geograficznie ważonej regresji (MGWR-SAR). Badanie wykazało, że istotnie wpływały na ceny sprzedaży nieruchomości – stopa bezrobocia oraz standard mieszkań. Następne trzy artykuły [6], [7] i [8] Habilitant poświęcił zbadaniu dokładności wyceny nieruchomości mieszkaniowych dokonywanych przez ich właścicieli. Celem pracy [6] była identyfikacja czynników wpływających na dokładność wyceny wartości nieruchomości mieszkaniowych na warszawskim rynku nieruchomości. W pracach [7] i [8] przeprowadzona została ocena możliwości wykorzystania tego typu danych do pomiaru bogactwa mieszkaniowego. Ostatnie trzy prace z tego obszaru badawczego [9], [10] i [11] dotyczyły działalności rzeczoznawców majątkowych oraz pośredników nieruchomości w Polsce. Praca [9] poświęcona została zagadnieniu wpływu m. in. wieku i doświadczenia zawodowego na podatność rzeczoznawców majątkowych na presję wywieraną przez ich klientów w trakcie procesu wyceny, zaś celem pracy [10] była ocena wpływu satysfakcji z pracy rzeczoznawców majątkowych na etykę ich zachowania. Celem badania, którego wyniki zamieszczono w artykule [11], była ocena wpływu pandemii COVID-19 na pracę pośredników nieruchomości w Polsce (wzrost popularności usług online, wykorzystanie nowoczesnej technologii). Autorzy prac [12] i [13], na przykładzie gmin województwa małopolskiego, przeprowadzili identyfikację czynników wpływających na efektywność gminnych wydatków inwestycyjnych z uwzględnieniem partycypacji społecznej. W pracy [14] Habilitant przeprowadził analizę rozwoju społeczno-gospodarczo-infrastrukturalnego w polskich gminach wiejskich. Z przeprowadzonych badań wynika, że głównymi barierami rozwoju lokalnego okazały się: niska gęstość zaludnienia, mała liczba podmiotów gospodarczych oraz mało rozwinięta sieć gazowa. Kontynuacją tych badań były badania, których wyniki zawarto w pracy [15]. Pozostałe prace [16] – [20] dotyczyły: wpływu pandemii COVID-19 na stopy zwrotu akcji spółek nieruchomościowych [16], identyfikacji mieszkaniowych determinant otyłości w Chicago [17], efektywności rynku ziemi rolniczej [18], identyfikacji determinant intencji przedsiębiorczych studentów w krajach postkomunistycznych [19] oraz postaw ryzykownych wobec gier hazardowych dotyczących m.in. mieszkań [20].



Najważniejsze uwagi krytyczne dotyczą pozycji [A13]. Pierwsza wątpliwość dotyczy reprezentatywności próby badawczej, która stworzyłaby możliwość formułowania wniosków ogólnych dotyczących całej populacji. Autorzy wykluczyli z próby miasta na prawach powiatu ze względu na to, iż „jednostki te diametralnie różnią się od pozostałych gmin Małopolski.” Jednak cel badawczy („określenie, na przykładzie gmin województwa małopolskiego, wpływu partycypacji społecznej na efektywność wydatków inwestycyjnych gmin”) oraz wnioski końcowe a także tytuł rozdziału („Znaczenie partycypacji społecznej dla wydatków inwestycyjnych gmin”) nie wskazują na zawężenie badań. Po drugie, Autorzy publikacji nie podali daty (nawet roku) przeprowadzenia badań ankietowych. Z pewnością jest to niedopatrzenie, jednak – biorąc pod uwagę współautorstwo dzieła – można byłoby oczekiwać uniknięcia takich potknięć. Po trzecie, tekst zamieszczony na ss. 41-45, 48, 49 publikacji pochodzi z pracy doktorskiej Habilitanta, na którą Autorzy się nie powołują.

Liczebność publikacji, w tym współautorskich, wskazuje na dużą aktywność badawczą Habilitanta oraz umiejętność współpracy w zespołach badawczych.

#### **4. Współpraca z ośrodkami naukowymi oraz towarzystwami naukowymi**

Ważną rolę w pracy naukowo-badawczej Habilitanta odgrywa współpraca z naukowcami z zagranicznych oraz krajowych ośrodków naukowych:

- z dr. Marco Helbich z Katedry Geografii Człowieka i Planowania Przestrzennego Uniwersytetu w Utrechcie,
- z dr. Aynaz Lotfatą z Katedry Geografii Uniwersytetu Stanowego w Chicago,
- z dr. hab. Martinem Luxem oraz mgr. Peterem Sunegą z Katedry Socjoekonomii Mieszkalnictwa Czeskiej Akademii Nauk,
- z dr. Justyną Brzezicką z Katedry Analiz Przestrzennych i Rynku Nieruchomości z Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie.

Efektom dotychczasowej współpracy są artykuły:

- a) Tomal, M., & Helbich, M. (2022). The private rental housing market before and during the COVID-19 pandemic: A submarket analysis in Cracow, Poland. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 49(6), 1646–1662.
- b) Tomal, M., & Helbich, M. (2022). A spatial autoregressive geographically weighted quantile regression to explore housing rent determinants in Amsterdam and Warsaw. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, publikacja w trybie Online First (doi: <https://doi.org/10.1177/23998083221122790>). IF – 3,511. Liczba punktów z wykazu MEiN - 70

- c) Tomal, M., & Lotfata, A. (2022). Exploring Housing Determinants of Obesity Prevalence using Multiscale Geographically Weighted Regression in Chicago, Illinois. *The Professional Geographer*, zaakceptowany do publikacji (doi: <https://doi.org/10.1080/00330124.2022.2111692>). Impact Factor 2021: 2,411. Punkty MEiN (aktualna lista): 70. Udział własny: 50%.
- d) Tomal, M., & Brzezicka, J. (2022). Certainty equivalent, risk attitudes and housing. *Applied Economics Letters*, publikacja w trybie Online First (doi: <https://doi.org/10.1080/13504851.2022.2099797>). Impact Factor 2021: 1,287. Punkty MEiN (aktualna lista): 40. Udział własny: 60%.
- e) Tomal, M. (2022). Self-reported and Market Home Values in Housing Wealth Inequality Measurement: Evidence from Warsaw and Prague. *Critical Housing Analysis*, 9(1), 29–38. CiteScore 2021: 1,3. Punkty MEiN (aktualna lista): 100. Udział własny: 100%.

oraz staże naukowe odbyte w Katedrach:

- Socjoekonomii Mieszkalnictwa Czeskiej Akademia Nauk (1 miesiąc w 2021 roku),
- Geografii Człowieka i Planowania Przestrzennego Uniwersytetu w Utrechcie (3 miesiące w 2022 roku).

Habilitant jest członkiem 5 towarzystw naukowych: Regional Studies Association, American Real Estate Society, European Real Estate Society, Housing Studies Association oraz Towarzystwa Naukowego Nieruchomości.

Na podstawie powyższych informacji, współpracę z ośrodkami naukowymi oraz towarzystwami naukowymi w aspekcie umiędzynarodowienia aktywności naukowej Habilitanta oceniam pozytywnie.

### **Osiągnięcia dydaktyczne, organizacyjne oraz popularyzujące naukę**

Jako osiągnięcia dydaktyczne, organizacyjne oraz popularyzujące naukę można uznać to, iż:

- Habilitant był promotorem pomocniczym obronionej pracy doktorskiej dr Zofii Kuryśko oraz jest aktualnie promotorem pomocniczym pracy doktorskiej mgr. Mateusza Szczepka. Prowadził seminaria licencjackie i magisterskie oraz zajęcia z: analizy ekonomicznej przedsiębiorstwa, ekonomicznej efektywności inwestycji, wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw, odnowy zabytków, rachunku opłacalności

inwestycji. Był promotorem 20 prac licencjackich, 4 prac magisterskich oraz 14 prac podyplomowych.

- Habilitant jest członkiem Rektorskiego Zespołu Ewaluacji Jakości Działalności Naukowej ds. III kryterium na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie oraz Kolegialnego Zespołu ds. Ewaluacji Dyscypliny Ekonomia i Finanse.
- Sprawuje opiekę nad Kołem Naukowym Grunt, które działa przy Katedrze Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.
- Od maja 2022 r. jest redaktorem pomocniczym (ang. associate editor) w czasopiśmie Journal of Housing and the Built Environment - jednym z wiodących światowych czasopism z zakresu badań nad rynkiem mieszkaniowym.
- Brał udział w pracach komitetu organizacyjnego krajowej konferencji naukowej pt. „Współczesne wyzwania gospodarowania nieruchomościami 2021 (WWGN 2021)”.
- Był członkiem rady programowej międzynarodowej konferencji naukowej pt. „8th International Conference on Time Series and Forecasting (ITISE 2022)”, która odbyła się w dniach 27-30 czerwiec 2022 r. w Gran Canaria w Hiszpanii.
- Przygotował i opublikował dwa artykuły popularno-naukowe zamieszczone na głównej stronie internetowej Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie pt.: „Czy rynek nieruchomości mieszkaniowych na terenach miejskich może funkcjonować w „inteligentny” sposób?” oraz „Czy społeczność lokalna może determinować podejmowanie racjonalniejszych decyzji inwestycyjnych władz gminy?”
- W czerwcu 2022 r. był prelegentem na szkoleniu pt. „Analiza rynku z wykorzystaniem modeli przestrzennych” dla członków Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.
- W celach naukowych oraz popularyzatorskich opublikował pakiet R GWQR umożliwiający estymację geograficznie ważonej regresji kwantylowej.
- Był autorem analiz badawczych dotyczących prywatnego długoterminowego najmu mieszkaniowego w Polsce sporządzonym dla sektora gospodarczego oraz współautorem raportu: Marona, B., Głuszak, M., Oleksy, P., & Tomal, M. (2020). Rynek najmu nieruchomości. Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie. Raport został opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości.
- Współpracował ze spółką StatXplorer - tworząc automatyczny model wyceny cen najmu mieszkaniowego w Warszawie.

- Jest stypendystą programu START 2022 Fundacji na rzecz Nauki Polskiej dla najwybitniejszych młodych naukowców.
- Jako współautor artykułu Małkowska, A., Tomal, M., Uhruska, M., Pawlak, J., Maier, G., & Nichiforeanu, A. (2021). The impact of job satisfaction on valuers' attitudes towards professional ethics. *International Journal of Strategic Property Management*, 25(6), 497–513 otrzymał nagrodę za najlepszy referat w kategorii „Wycena” na prestiżowej międzynarodowej konferencji ERES 2021.

Osiągnięcia dydaktyczne, organizacyjne oraz popularyzujące naukę Habilitanta oceniam pozytywnie.

## 6. Konkluzja

W świetle art. 219 ustawy „Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce”, stopień doktora habilitowanego nadaje się osobie posiadającej stopień doktora, która: 1) posiada w dorobku **osiągnięcia naukowe** albo artystyczne, stanowiące **znaczny wkład w rozwój określonej dyscypliny**, 2) wykazuje się **istotną aktywnością naukową** albo artystyczną realizowaną w więcej niż jednej uczelni, instytucji naukowej lub instytucji kultury, w szczególności zagranicznej.

Habilitant złożył wniosek o przeprowadzenie postępowania w sprawie nadania stopnia doktora habilitowanego w dziedzinie nauk społecznych, w dyscyplinie ekonomia i finanse. Jako osiągnięcie naukowe, będące podstawą ubiegania się o nadanie stopnia doktora habilitowanego, przedstawił cykl powiązanych tematycznie publikacji pt. „Determinanty oraz dynamika cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym.”

Habilitant przedstawił w autoreferacie szereg osiągnięć, które znamionują istotną aktywność naukową, dydaktyczną, organizacyjną oraz popularyzującą naukę.

Na szczególne wyróżnienie i pozytywną ocenę zasługuje w szczególności wysoka skuteczność publikacyjna, przejawiająca się w wysokich wartościach wskaźników naukometrycznych tj.: a) Impact Factor = 52,058, b) liczba cytowań bez autocytowań (133 wg bazy Scopus, 128 według WoS, 263 według bazy Scholar), c) indeks Hirscha (7 według bazy Scopus i WoS, 10 według bazy Scholar), d) punkty MEiN = 2010 (po uzyskaniu stopnia doktora).

Należy docenić także umiejętność pozyskiwania przez Habilitanta środków finansowych. Po uzyskaniu stopnia doktora Habilitant uzyskał środki na sfinansowanie: a) trzech projektów badawczych w drodze trzech konkursów krajowych (łącznie 78416 zł) oraz b) dwóch projektów

badawczych (których był kierownikiem) w drodze uczestnictwa w dwóch konkursach uczelni macierzystej (łącznie 64656 zł).

Kolejnym atutem Habilitanta jest współpraca z zagranicznymi ośrodkami naukowymi i mobilność naukowa (w postaci staży naukowych odbytych w Katedrze Geografii Człowieka i Planowania Przestrzennego na Uniwersytecie w Utrechcie oraz w Katedrze Socjoekonomii Mieszkalnictwa, w Instytucie Socjologii Czeskiej Akademii Nauk). Poza wymienionymi ośrodkami, Habilitant współpracuje z naukowcami: a) Katedry Analiz Przestrzennych i Rynku Nieruchomości Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie oraz b) Katedry Geografii Uniwersytetu Stanowego w Chicago. Efektem współpracy jest kilka opublikowanych artykułów naukowych (w większości współautorskich).

Za wartościową działalność Habilitanta uważam jego członkostwo w komitetach redakcyjnych oraz radach naukowych czasopism (łącznie 6, w tym 5 z listy JCR) oraz bardzo częste pełnienie funkcji recenzenta (57 zrecenzowanych artykułów – niektóre z dwiema rundami recenzji, dla 26 czasopism, prawie wszystkich z listy JCR).

Bardzo pozytywnie oceniam także współpracę Habilitanta z sektorem gospodarczym (z dwoma podmiotami).

Głównym elementem wkładu Habilitanta w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse, który podlega ocenie, jest cykl powiązanych tematycznie artykułów naukowych wskazany jako osiągnięcie naukowe.

W poprzedniej części recenzji wskazałam silne i słabe strony przedłożonego do oceny cyklu artykułów. Niekwestionowane zalety przedstawionego do oceny cyklu artykułów nie są – w mojej opinii – wystarczająco ważne, aby bezsprzecznie i jednoznacznie uznać wkład Habilitanta w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse za znaczny.

Nie można nie odnieść się do faktu, iż badania przedstawione w artykułach stanowiących cykl można uznać za reprezentujące (co prawda nierównomiernie) trzy dyscypliny naukowe: ekonomię i finanse, geografie społeczno – ekonomiczną i gospodarkę przestrzenną oraz nauki o zarządzaniu i jakości.

Można to zauważyć w odniesieniu do: 1) problemów badawczych, którymi zajmuje się Habilitant oraz specyfice stosowanych metod ilościowych, które proponuje i stosuje w badaniach przedstawionych m.in. w głównym cyklu publikacyjnym, 2) tematyki czasopism, z którymi współpracuje i /lub w których publikuje Habilitant (a także ich kwalifikacji do dyscyplin), 3) prowadzenia współpracy naukowej z naukowcami reprezentującymi, moim zdaniem, zazwyczaj inne dyscypliny naukowe niż ekonomia i finanse.

Należy zwrócić uwagę, iż interdyscyplinarność jest pożądana w przypadku niektórych problemów badawczych, może jednak stanowić źródło ryzyka odpowiedniej kwalifikacji dorobku naukowego. W moim odczuciu ryzyko to, w przypadku dorobku Habilitanta, w dużej mierze wystąpiło.

Ponadto, niezbędną przesłanką stwierdzenia znacznego wkładu naukowca w rozwój dyscypliny naukowej, jest podjęcie przez tę osobę dyskursu naukowego w ramach teorii i paradygmatów właściwych dla danej dyscypliny. W treści cyklu Habilitant nie podjął, moim zdaniem, wystarczającej dyskusji naukowej w dyscyplinie ekonomia i finanse. Moim zdaniem, wyniki badań przedstawionych w cyklu publikacji wskazują na konieczność podjęcia badanego zagadnienia w szerszej perspektywie teoretyczno – poznawczej. Szkoda, że Habilitant nie przeprowadził szerszej zakrojonych badań, a mianowicie ukierunkowanych na wieloaspektowy problem badawczy, jakim jest efektywność rynku najmu. Poszukiwanie nowych metod i narzędzi bądź ulepszanie istniejących (mające na celu uwzględnienie nieuwzględnianych wcześniej aspektów badawczych), jest niezwykle cenne w pracy Habilitanta, powinno jednak iść w parze z pogłębioną dyskusją naukową w dyscyplinie ekonomia i finanse.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz wcześniej sformułowane przeze mnie w niniejszej recenzji spostrzeżenia i uwagi dotyczące zgłoszonego przez Habilitanta cyklu publikacji, osiągnięcie naukowe pt. „Determinanty oraz dynamika cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym” oceniam jako niesatysfakcjonujące pod względem wartości wkładu w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse.

Ocena głównego osiągnięcia naukowego Habilitanta pod względem kryterium posiadania dorobku naukowego stanowiącego znaczny wkład w rozwój dyscypliny, jest negatywna. Pozytywne oceny dorobku Habilitanta ze względu na inne kryteria nie są wystarczającą przesłanką wyrażenia pozytywnej opinii w sprawie nadania Habilitantowi stopnia doktora habilitowanego w dyscyplinie ekonomia i finanse. W mojej ocenie dorobek naukowy dr Mateusza Tomała nie spełnił ustawowych kryteriów niezbędnych do uzyskania stopnia naukowego doktora habilitowanego w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse.

Iwona Dittmann