

dr hab. prof. US Iwona Foryś
Instytut Ekonomii i Finansów
Uniwersytet Szczeciński

Szczecin, 01-07-2023 r.

RECENZJA

dorobku naukowego dr Mateusza Tomal w postępowaniu habilitacyjnym w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse

Wprowadzenie

Recenzja dorobku naukowego dr Mateusza Tomal w postępowaniu habilitacyjnym w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse, w zakresie osiągnięcia naukowego przedstawionego w formie cyklu 7 artykułów pod wspólnym tytułem „Determinanty oraz dynamika cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym”, wykonana została na prośbę prof. dr hab. Pawła Luli, Prorektora ds. Nauki Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, zgodnie z art. 219-221 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (DZ.U/ z 22 r. poz. 574 z późn. zm) oraz wyznaczenia jako recenzenta przez Radę Dyscypliny Ekonomii i Finanse Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w art. 219 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. prawo o szkolnictwie wyższym i nauce recenzja obejmuje trzy zakresy zawierające obowiązujące kryteria oceny:

1. przedstawienie podstawowych danych o kandydacie, w szczególności dotyczących posiadanego **stopnia doktora**;
2. posiadanie w dorobku osiągnięć naukowych, stanowiących **znaczny wkład** w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse, w szczególności ocenę cyklu powiązanych tematycznie artykułów naukowych pod wspólnym tytułem „Determinanty oraz dynamika cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym”;
3. **istotnej aktywności naukowej** realizowanej w więcej niż jednej uczelni, w szczególności zagranicznej;

ale również odniesienie do dorobku dydaktycznego, organizacyjnego i popularyzującego naukę, mimo że nie stanowi wskazanego w ustawie kryterium oceny w postępowaniu habilitacyjnym, jednak moim zdaniem zasługuje na podkreślenie i pokazuje w pełni sylwetkę naukową Pana doktora.

1. Informacje ogólne

Dr Mateusz Tomal po ukończeniu studiów magisterskich (06-07-2016 r.) na kierunku ekonomia w specjalności Nieruchomości i Inwestycje został zatrudniony w Katedrze Ekonomiki Nieruchomości i procesu Inwestycyjnego na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie: od 01.10.2019 roku na stanowisku asystenta, a od 01.02.2020 r. na stanowisku adiunkta. Tym samym pierwsze ustawowe kryterium oceny – posiadanie tytułu doktora jest spełnione.

Stopień doktora nauk ekonomicznych w dyscyplinie ekonomia i finanse uzyskał 18 listopada 2019 r. na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie, nadany przez Radę Dyscypliny Ekonomia i Finanse na podstawie rozprawy „Wpływ partycypacji społecznej na efektywność wydatków inwestycyjnych wybranych gmin województwa małopolskiego” napisanej pod kierunkiem prof. dr hab. Adama Nalepki. Z dostępnej dokumentacji nie wynika, żeby kandydat ubiegał się wcześniej o nadanie stopnia doktora habilitowanego.

2. Ocena osiągnięcia naukowego

Dr Mateusz Tomal jako osiągnięcie naukowe przedstawił cykl artykułów naukowych pod wspólnym tytułem „Determinanty oraz dynamika cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym”, oznaczonych kolejno symbolami P1-P7.

Zaproponowany tytuł osiągnięcia naukowego wpisuje się w nurt aktualnej dyskusji społecznej dotyczącej szeroko rozumianej polityki mieszkaniowej, mimo iż sugeruje wąski problem oceny determinant oraz dynamiki cen najmu. Zatem tło dyskusji daje szansę na rozważania naukowe w obszarze problemów społecznych, w tym zjawisk demograficznych powiązanych z rynkiem mieszkaniowym, jak również socjologicznych (np. skutków Covid-19), czy zjawisk gospodarczych wspierających lub nie rozwój rynku najmu mieszkań. Dodatkowo, tytuły poszczególnych artykułów wskazują na metody badawcze wpisujące się w ekonometrię przestrzenną i inne zaawansowane narzędzia ekonometryczne.

Ocenie podlega cykl siedmiu artykułów oznaczonych kolejno:

- P1 Tomal, M. (2019). The impact of macro factors on apartment prices in Polish counties: A two-stage quantile spatial regression approach. *Real Estate Management and Valuation*, 27(4), 1-14 (udział 100%).
- P2 Tomal, M. (2020). Modelling housing rents using spatial autoregressive geographically weighted regression: A case study in Cracow, Poland. *ISPRS International Journal of Geo Information*, 9(6), 346 (udział 100%).
- P3 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? *Critical Housing Analysis*, 8(1), 24-35 (udział 80% koncepcja badań, 100% model OLS, ARIMAX, zbiór danych).
- P4 Tomal, M. (2022). Testing for overall and cluster convergence of housing rents using robust methodology: evidence from Polish provincial capitals. *Empirical Economics*, 62, 2023-2055 (udział 100%).
- P5 Tomal, M. (2022). Identification of house price bubbles using robust methodology: evidence from Polish provincial capitals, *Journal of Housing and the Built Environment*, 37, 1461-1488 (udział 100%).
- P6 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 (udział 90%, konceptualizacja badania, metodyka identyfikacji subrynków, obliczenia, zbiór danych).

- P7 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 (udział 90%, konceptualizacja badania, założenia do modelu GWQR SAR wraz z pakietem w środowisku R, obliczenia, zbiór danych).

Cztery spośród siedmiu artykułów Autor napisał samodzielnie, w pozostałych trzech wykazuje znaczny wkład na poziomie 80-90%, wskazując na swój udział w konceptualizacji badań, samodzielne zgromadzenie danych i ich empiryczną analizę. Stąd można uznać, iż był w każdym z tych przypadków autorem wiodącym zarówno w części teoretycznej, natomiast samodzielnym w części empirycznej.

W cyklu artykułów doktor Mateusz Tomal stawia trzy cele badawcze:

CS1: Systematyzacja wiedzy w zakresie: (i) ilościowych metod i metodyk wykorzystywanych do identyfikacji determinant i oceny dynamiki cen na rynku mieszkaniowym oraz (ii) dotychczasowych prac naukowych dotyczących cen najmu mieszkaniowego w Polsce.

CS2: Opracowanie nowych lub ulepszenie dotychczasowych ilościowych metod i metodyk wykorzystywanych do identyfikacji determinant oraz oceny dynamiki cen na rynku mieszkaniowym.

CS3: Zastosowanie opracowanych metod i metodyk w ramach celu CS2 do identyfikacji determinant oraz oceny dynamiki cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym.

Cel pierwszy (CS1) jest punktem wyjścia do każdego badania, niezależnie od ujęcia teoretycznego czy aplikacyjnego, zwłaszcza gdy prowadzić ma do nowej wiedzy. Dodatkowo lektura cytowanych prac wskazuje, iż autor bazuje na aktualnych artykułach naukowych, natomiast nie wspiera studiów literaturowych monografiami. Sformułowany w przedstawionej postaci cel drugi (CS2) stanowić może teoretyczny wkład w rozwój dyscypliny, natomiast cel trzeci (CS3) wskazuje na empiryczną weryfikację opracowanej metody/metod. W tym kontekście oraz w ocenie spójności cyklu artykułów z zakreślonym tematem badawczym „Determinanty oraz dynamika cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym” służyć będzie poniższa analiza kolejnych publikacji cyklu.

W publikacji oznaczonej symbolem P1 autor szuka determinant wpływających na ceny mieszkań uwzględniając zależności przestrzenne (autokorelację przestrzenną cen mieszkań). Zarówno zmienne przyjęte do analizy jak również modele wskazują na znane zależności cen mieszkań i czynników cenotwórczych, opisywanych w licznych publikacjach. Pojawiają się pewne uogólnienia a zatem również pytania: Jak do opisanej zależności (np. cena mieszkania a tempo przyrostu naturalnego liczba urodzeń) ma się spadek urodzeń w ostatnich kilku latach przy znacznym wzroście cen mieszkań? Z czego wynika pogląd, że wyższy współczynnik przyrostu naturalnego zwiększa popyt na

mieszkania i jest przesłanką, że „deweloperzy chętniej tam inwestują”. Wydaje się, że autor myli tu pojęcia potrzeb mieszkaniowych i popytu, który nie jest wprost mierzony współczynnikiem przyrostu naturalnego. Nie można się również zgodzić, że wykorzystanie innego narzędzia obliczeniowego (2SQSR) stanowi wypełnienie luki badawczej, gdy zgodnie z cytowanymi pracami takie modele są aplikowane również w innych dziedzinach. Z uwagi na tytuł cyklu artykułów podlegających ocenie proponowany P1 powinien zadośćuczynić dyskusji teoretycznej dotyczącej determinant cen na rynku najmu mieszkań, powiązania z teoriami ekonomicznymi czy naukami pokrewnymi. Nie znajduję w pracy P1 nawiązania do rynku najmu, chociaż należy podkreślić i docenić biegłość obliczeniową autora, jak również można zaakceptować zaproponowane modele ekonometryczne i ich weryfikację.

W określonej tematyce cyklu artykułów wpisuje się publikacja P2, w której modelowane są czynsze najmu na krakowskim rynku mieszkaniowym. Już z tytułu publikacji wynika zastosowane podejście: model autoregresji przestrzennej (SAR) oraz autoregresja przestrzenna ważona geograficznie (GWR-SAR), co pozwoliło uwzględnić przestrzenną heterogeniczność parametrów modelu oraz autokorelację przestrzenną czynszów mieszkaniowych. Przyjęta metoda modelowania czynszów jest uzasadniona intuicyjnie rozpoznawanym zróżnicowaniem czynszu najmu w zależności od lokalizacji nieruchomości, jej parametrów technicznych ale również współzależności innych cech lokalizacyjnych. Natomiast nie można zgodzić się, że rynek najmu mieszkań i czynsze nie są badane w Polsce, (np. NBP bada preferencje najemców na rynku mieszkaniowym). Jest to obszar analiz również firm zajmujących się profesjonalnie najmem instytucjonalnym mieszkań. W ocenianym artykule ponownie można zauważyć brak teorii ekonomicznej, na bazie której prowadzona jest weryfikacja empiryczna. Jak rozważania mają się do licznych teorii, w których powinny zostać osadzone badania np. do koncepcji współdzielenia, odchodzenia od własności, teorii minimalizmu, czy powszechnej na rynku nieruchomości teorii zakotwiczenia? Czy te i inne rozpoznane w ekonomii mechanizmy mają znaczenie w dyskusji nad instytucją najmu, wyborami najemców mieszkań? Bardzo ciekawe i metodycznie poprawne wyniki badań empirycznych to dopiero przyczynek do szukania odpowiedzi na pytanie z czego wynika przestrzenne zróżnicowanie czynszów oraz niestabilność przestrzenna i czasowa determinant czynszu najmu mieszkań, a w efekcie do osiągnięcia wyniku, który można byłoby uznać jako znaczny wkład w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse.

W kolejnej publikacji cyklu (P3) analizowany jest wpływ pandemii COVID-19 na rynek prywatnych mieszkań na wynajem w Polsce. Zamierzeniem autora było zbadanie jak pierwsza i druga fala pandemii COVID-19 wpłynęły na ceny najmu na lokalnym krakowskim rynku mieszkaniowym. Autor wykorzystuje w tym celu czynsze ofertowe z krakowskiego rynku mieszkaniowego, które konfrontuje z opiniami pośredników w obrocie nieruchomościami. Proponuje również długoterminową prognozę czynszów najmu mieszkań na 2021 rok (przy czterech różnych poziomach bezrobocia) oraz modele ekonometryczne, które mogłyby wspierać prognozy na rynku mieszkaniowym w obliczu

zdarzeń kryzysowych. Lektura artykułu nasuwa wiele pytań np. na jakiej podstawie twierdzi się, że lockdown (marzec 2020 r.) doprowadził do znacznego spadku wzrostu gospodarczego i wzrostu bezrobocia, a w konsekwencji wpłynął na kondycję ekonomiczną najemców, którzy „utracili możliwość terminowego płacenia czynszu”. Również podobne sformułowania typu „z rynku najmu zniknęła ogromna liczba potencjalnych najemców” to zbyt daleko idące wnioski, nie poparte dowodami. W artykule pojawia się wiele nieścisłości i niedomowień. O ile czytelny jest pierwszy i drugi scenariusz dotyczący wysokości stopy bezrobocia, to trzeci i czwarty nie ma jasnego uzasadnienia. Nie ma informacji np. czy próba respondentów była reprezentatywna, jaki odsetek pośredników krakowskich udzielił odpowiedzi? Uzyskane wyniki można jedynie potraktować jako przyczynek do szerszych rozważań na temat wpływu kryzysów na lokalne rynki najmu mieszkań, jednak problem jest szerszy i nie można go rozstrzygać bazując jedynie na dwóch parametrach (cena najmu i stopa bezrobocia). Bardziej przekonującego uzasadnienia wymaga również zaproponowany sposób konwersji czynszów ofertowych na transakcyjne. Czy taka zależność jest stała w czasie, skoro uzyskany w ten sposób szereg służy prognozie? Słusznie autor zauważa, że odpowiedzi pośredników mogą wynikać z nadmiernej pewności zawodowej co do wiedzy o mechanizmach rynkowych. Szkoda, że nie został szerzej rozwinięty wątek teoretyczny w nurcie ekonomii behawioralnej i dopiero na tej kanwie weryfikowane empirycznie koncepcje teoretyczne.

Publikacja P4 jest pierwszą w cyklu dotyczącą dynamiki cen najmu, rozpatrywaną w aspekcie konwergencji lokalnych rynków mieszkaniowych (miasta wojewódzkie): konwergencji ogólnej (zbieżność β , σ , stochastyczna i względna) oraz w efekcie testowanie konwergencji klastrów, które prowadzą do identyfikacji klubów, w których czynsze mają tendencję do przesuwania się w kierunku charakterystycznego dla klubu stanu stacjonarnego w długim okresie. Dodatkowym celem badania było, dla zidentyfikowanych klubów, porównanie wyników konwergencji na rynku najmu z wynikami na rynku sprzedaży. Zastosowane metody badawcze, koncepcja badania bazują na cytowanej literaturze. Ceny najmu w badanych miastach nie wykazały tendencji do wyrównywania się. Zawarty w publikacji wniosek dotyczący braku ogólnej konwergencji oraz faktu, że miasta w poszczególnych klubach nie dążą do osiągnięcia określonego poziomu cen, lecz mają wspólną ścieżkę wzrostu w długim okresie, stanowi kolejny ciekawy przyczynek do badań konwergencji czynszów najmu mieszkań, a przede wszystkim weryfikacji hipotez postawionych w artykule jako prawdopodobne uzasadnienie takiej prawidłowości. Weryfikacja przyczyn takiego stanu na rynku najmu, a nie tylko stwierdzenie faktu, byłaby z pewnością ważnym osiągnięciem naukowym.

Następna publikacja (P5) miała na celu sprawdzenie czy na głównych rynkach mieszkaniowych w Polsce doszło do bańki cenowej. W tym celu autor analizował logarytmiczne wskaźniki cen do czynszów najmu w miastach wojewódzkich w Polsce, zdekomponowanego na dwie składowe: fundamentalną i niefundamentalną. Kilka z użytych sformułowań niestety wymaga wyjaśnienia „...Po trzecie, na polskim rynku mieszkaniowym od dawna występuje niedobór wystarczającej liczby mieszkań ...”,

o jakim niedoborze wspomina autor (ilościowym, jakościowym, statystycznym deficycie mieszkaniowym)? Na jakiej podstawie wysnuwa taki wniosek? Jeśli wykazemy taki niedobór to druga część twierdzenia (z artykułu) oczywiście może być prawdziwa. Niestety autor powielił powszechny pogląd, nieuzasadniony dowodami naukowymi.

Artykuł tematycznie wpisuje się w cykl „Determinanty oraz dynamika cen najmu na polskim rynku mieszkaniowym”. Uzyskano bardzo ciekawe wyniki w efekcie aplikacji podejścia zaproponowanego przez Shi i Phillipsa (Real time monitoring of asset markets: Bubbles and crises. In Handbook of Statistics, vol. 42, pp. 61–80, Amsterdam: Elsevier) i innych autorów. Jednak aplikacja metody na lokalnym rynku i poprawność metodyczna nie przesądza jeszcze o znacznym wkładzie w rozwój dyscypliny.

Artykuł oznaczony jako P6 nawiązuje tematycznie do publikacji P3, dotyczy problemów rynku najmu mieszkań w Krakowie w zderzeniu z pandemią Covid 19, jednak dotyczy segmentacji wspomnianego lokalnego rynku. Współautorska publikacja wskazuje jak zdarzenie kryzysowe wpływa na powstawanie nowych subrynków najmu, przestrzenne zróżnicowanie krańcowych cen najmu i cech cenotwórczych. Autorzy dowodzą, że „...pojawienie się korony wirusa przekształciło rynek wynajmu mieszkań na trzy sposoby: czynsze zostały obniżone, zmieniły się podstawowe czynniki determinujące ceny wynajmu oraz zmieniła się czasoprzestrzenna struktura podryнку”. To kolejny artykuł dotyczący zdarzeń kryzysowych, w którym modele przestrzenne pozwoliły na zauważenie skutków pandemii na lokalnym rynku, jednak bez szerszej perspektywy i wsparcia w teorii, które pozwoliłaby uogólnić uzyskane wyniki.

Ostatni współautorski artykuł z cyklu oznaczony jako P7, dotyczy przestrzennego modelowania cen najmu w Warszawie i Amsterdamie z wykorzystaniem łączonego modelu GWQR-SAR, którego aplikacja dała lepsze wyniki niż dotychczas stosowane modele przestrzenne (również te łączone), zwłaszcza w dopasowaniu do wartości skrajnych. Zaletą badania jest argumentacja za wyborem dwóch odmiennych rynków z uwagi na udział najmu na rynku mieszkaniowym, wątpliwości budzi jakość danych przestrzennych w przypadku Warszawy. Uzyskane wyniki są obiecujące, argumentacja i wnioski z badania również. Zaproponowany autorski model GWQR-SAR eliminujący niedostatki klasycznego SAR, GWR, estymacji kwantylowej czy ich wersji łączonych stanowi praktyczne narzędzie do rozwiązania problemów modelowania cen najmu z uwzględnieniem cech przestrzennych (odległości od obiektów istotnych dla najemców). Praktyczna weryfikacja jakości modelu wymaga zaaplikowania go przy innych zestawach zmiennych, na innych rynkach, zróżnicowanych przestrzennie, zbadanie wrażliwości modelu na jakość danych, a rozwiązanie wskazanych w artykule przez autorów ograniczeń mogłoby stanowić o unikalnym charakterze proponowanego modelu. Zaletą ocenianej publikacji jest bezpośrednie nawiązanie do postawionego celu badawczego cyklu artykułów (cel CS2), zakładającego próbę ulepszenia ilościowych metod wykorzystywanych do identyfikacji determinant cen najmu.

Reasumując ocenę cyklu artykułów można zauważyć zdecydowanie aplikacyjny charakter badań z wykorzystaniem narzędzi i modeli stosowanych wspólnie przez badaczy, co stanowi bardzo wartościowy przyczynek do rozważań teoretycznych, jednak nie jest jeszcze znaczącym wkładem w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse. Cykl artykułów powinien być tematycznie powiązany i odnosić się bezpośrednio do zaproponowanego tytułu. Drugiego warunku wprost nie spełnia publikacja P1, chociaż dotyczy rynku mieszkaniowego ogólnie i może stanowić punkt wyjścia do rozważań na temat najmu mieszkań. Powiązane tematycznie oraz stanowiące wyjaśnienie wpływu pandemii na lokalny rynek najmu są artykuły P3 oraz P6, które mogłyby być ważną przesłanką do naukowej dyskusji i formułowania nowych hipotez badawczych, nowych teorii w zakresie wpływu zdarzeń kryzysowych na rynek najmu mieszkań. Wówczas uzupełnieniem mógłby być również wątek poruszony w artykule dotyczącym baniek cenowych. Niestety w obecnej formie różne wątki, łączy jedynie obszar tematyczny rynku najmu mieszkań, badania lokalnych rynków i ich segmentacja oraz aplikacja narzędzi ekonometrycznych (w tym zaawansowanych modeli), przy braku spójnej teorii ekonomicznej, co w efekcie nie spełnia wymogu znacznego wkładu w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse.

3. Ocena pozostałych osiągnięć naukowych

Dorobek dr Mateusza Tomal uzupełnia 36 opublikowanych prac naukowych, w tym 27 po uzyskaniu stopnia doktora, indeksowanych w bazie Scopus lub Web of Science. Wśród 26 artykułów naukowych 15 stanowią prace samodzielne, 11 współautorskich i dodatkowo zaledwie jeden rozdział współautorski w monografii naukowej. Jest to dorobek znaczący, na co wskazuje zarówno krótki okres budowania takiego dorobku (trzy lata od uzyskania stopnia doktora do daty złożenia wniosku habilitacyjnego) oraz cytowania w bazie SCOPUS (133 bez autocytowań), w bazie Web of Science (128), a także Indeks Hirscha (po 7 w każdej z baz SCOPUS oraz Web of Science).

Należy zwrócić uwagę, iż wskazana powyżej intensywna praca naukowa, której efektem są opublikowane artykuły naukowe, nie obejmuje cyklu 7 artykułów proponowanych jako osiągnięcie naukowe stanowiące o znacznym wkładzie w rozwój dyscypliny, natomiast w dużej części stanowi ich uzupełnienie. Dodatkowym argumentem potwierdzającym aktywność naukową dr Mateusza Tomal po doktoracie jest sumaryczny Impact Factor (52,058) oraz punkty MEiN (2010 pkt), a także uczestnictwo w projektach naukowych w roli kierownika 3 projektów krajowych oraz 2 projektów uczelnianych Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie. Można w tym miejscu docenić wysoką efektywność publikacyjną w tak krótkim czasie, pogodzoną z aktywnością np. recenzyjną (84 wykonane recenzje w tym samym trzyletnim okresie) oraz funkcją redaktora pomocniczego w czasopiśmie międzynarodowym).

Omawiane osiągnięcia w postaci artykułów naukowych dr Mateusz Tomal ujął w kilka obszarów badawczych:

1. Działalność profesjonalistów rynku nieruchomości (3 artykuły współautorskie).

2. Dokładność wycen nieruchomości mieszkaniowych dokonywanych przez ich właścicieli (3 artykuły samodzielne).
3. Ilościowa analiza rynku nieruchomości w Polsce (7 artykułów, w tym jeden we współautorstwie).
4. Procesy rozwojowe jednostek samorządu terytorialnego w Polsce (4 artykuły, w tym dwa we współautorstwie).
5. Ekonomia behawioralna a rynek mieszkaniowy (1 artykuł we współautorstwie).
6. Inne ważne publikacje (2 artykuły we współautorstwie).

Podsumowując wspomniane artykuły w powyższych sześciu obszarach należy zwrócić uwagę na zastosowane metody badawcze (zawansowane modele ekonometryczne, mimo że stosowane powszechnie w literaturze naukowej, w tym w badaniach rynków nieruchomości), podjętą tematykę badawczą korespondującą z uzyskanymi projektami naukowymi lub kontynuowaną w cyklu ocenianych publikacji, co stanowi spójny dorobek naukowy w tematyce szeroko rozumianego rynku nieruchomości. Należy podkreślić aktualność poruszanych tematów, adekwatne do problemu metody badawcze, bogaty przegląd artykułów innych autorów oraz liczne cytowania ocenianych artykułów, również przez autorów zagranicznych.

Ogólna refleksja, która nasuwa się po lekturze zarówno cyklu artykułów jak i pozostałych publikacji wskazanych przez dr. Mateusza Tomal to niestety skromne cytowanie zwartych monografii, choć na rzecz dobrego i aktualnego przeglądu artykułów naukowych. W efekcie widoczny jest brak w ocenianym dorobku odniesień do teorii ekonomicznych, doświadczeń w zakresie zarówno studiów literaturowych jak i własnych samodzielnych prac na poziomie monografii, która w odróżnieniu od krótkiej i zwężonej formy artykułu, dałaby możliwość szerokiej dyskusji naukowej w obszarze ekonomii prowadząc do nowych koncepcji lub aplikacji teorii z dziedzin pokrewnych, a w efekcie wspierałaby znaczny wkład w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse.

Zaawansowane narzędzia badawcze (modele, oprogramowanie, dostępne algorytmy czy portale GIS, bazy danych) najczęściej wymagają sprawności informatycznej, wykorzystania oprogramowanych narzędzi obliczeniowych czy powszechnie dostępnych skryptów (np. środowiska R). Biegłość w tym zakresie, czy poprawność wykorzystywanych narzędzi jest niewątpliwie cenną zaletą badacza, środkiem do weryfikacji stawianych hipotez badawczych, jednak nie wyczerpuje znamion znacznego wkładu w rozwój dyscyplin. Stąd pozytywną ocenę dorobku publikacyjnego w krótkiej formie artykułów nie wspiera brak samodzielnej publikacji w formie naukowej monografii obejmującej kompleksowo podjętą problematykę zarówno od strony teoretycznej jak i empirycznej, chociaż nie jest formalnie wymagana.

4. Ocena istotnej aktywności naukowej realizowanej w więcej niż jednej uczelni, w szczególności zagranicznej

Dr Mateusz Tomal wskazał w swoim dorobku współpracę z Uniwersytetem Warmińsko-Mazurskim w Olsztynie, której efektem jest jedna publikacja (oznaczona symbolem A18),

oraz trzema ośrodkami zagranicznymi: Uniwersytetem w Utrechcie (publikacja P6 i P7 oraz 3 miesięczny staż naukowy), Czeską Akademią Nauk (publikacja A4, 1 miesięczny staż naukowy, zgłoszony projekt NAWA) oraz Uniwersytetem Stanowym w Chicago (publikacja A19).

Współpraca naukowa może być istotna, kiedy prowadzi do tworzenia międzynarodowych zespołów naukowych realizujących wspólne projekty badania, studia porównawcze, a ich efekty w postaci wspólnych publikacji pozwalają na weryfikację uniwersalności proponowanych rozwiązań, czy konfrontację wyników badań. Wskazana we wniosku współpraca zagraniczna zaowocowała krótkimi stażami naukowymi, publikacjami, projektem NAVA oraz przyszłymi planami naukowymi. Można więc uznać, że jest z pewnością wartościowym kierunkiem rozwoju naukowego i doprowadziła do wymiernych efektów naukowych.

Uzupełnieniem aktywności naukowej w zakresie współpracy z towarzystwami naukowymi, silnie powiązanych z tematyką badawczą dr Mateusza Tomala należy wskazać organizacje zarówno krajowe (TNN), europejskie (ERES, ENHR, RSA) czy amerykańskie (ARES, RSA). Każde z nich realizując cele statutowe wpisuje się w rozwój nauki w kontekście mieszkalnictwa czy szerzej rynku nieruchomości. Aktywny udział w wydarzeniach tych organizacji (konferencjach, sympozjach, szkoleniach) oraz publikacje w dedykowanych czasopismach ma zasięg międzynarodowy i przyczynia się do rozpowszechniania i rozpoznawalności wyników badań ale też samego badacza w gronie naukowców podejmujących zagadnienia rynku nieruchomości.

Zarówno aktywność dr Mateusza Tomal w stowarzyszeniach naukowych (członkostwo w 6 organizacjach, udział w konferencjach naukowych), współpraca naukowa poza macierzystym ośrodkiem (3 ośrodki zagraniczne, 2 staże naukowe, 5 artykułów naukowych) zasługuje na pozytywną ocenę, a jej efekty w postaci wspólnych publikacji z naukowcami z innych uczelni potwierdzają zauważoną wcześniej intensywność pracy naukowej ale również konsekwencję w dążeniu do wszechstronnego rozwoju naukowego w wybranych obszarach badawczych.

4. Osiągnięcia dydaktyczne, organizacyjne oraz popularyzujące naukę

Uzupełnieniem sylwetki dr Mateusza Tomal jest jego zaangażowanie w proces dydaktyczny, organizacyjny czy działania popularyzujące naukę są jego osiągnięcia w tym zakresie. Promotorstwo pomocnicze w dwóch pracach doktorskich, zwłaszcza nawiązujących do własnej tematyki badawczej, należy uznać również za właściwy kierunek rozwoju naukowego, który przygotowuje również do sprawowania samodzielnych funkcji i opieki naukowej nad przyszłymi doktorantami.

Podobnie promotorstwo prac dyplomowych, magisterskich czy prowadzenie zajęć dydaktycznych służy pośrednio również rozwojowi naukowemu, a zostało docenione dwiema nagrodami rektorskimi. Natomiast współpraca z organizacjami zawodowymi (np. rzeczoznawco majątkowych), praktyką gospodarczą (raporty, analizy, rozwiązania

informatyczne) koresponduje ściśle z obszarem badań naukowych, co przynosi efekty wdrożeniowe badań naukowych do praktyki gospodarczej.

Obok dorobku naukowego zależy więc również uznać i docenić wkład organizacyjny, dydaktyczny i popularyzatorski, choć nie jest on elementem oceny w postępowaniu habilitacyjnym, jednak wskazuje na potencjał organizacyjny recenzowanego naukowca, co jest istotną umiejętnością chociażby w procesie organizacji badań naukowych.

5. Konkluzja i rekomendacja

Podstawą oceny dorobku habilitacyjnego są trzy kryteria wskazane w ustawie Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (art. 219 ust. 1, pkt. 2): (1) posiadany stopień doktora, (2) znaczny wkład w rozwój dyscypliny (ekonomia i finanse), (3) istotna aktywność naukowa realizowana w więcej niż jednej uczelni ...w szczególności zagranicznej.

Nie ulega wątpliwości spełnienie pierwszego kryterium - posiadania stopnia doktora nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse. Pozytywnie można również ocenić kryterium trzecie, zważywszy na efekty współpracy z trzema ośrodkami naukowymi zagranicznymi w postaci staży i artykułów naukowych oraz zakresu prowadzonych i planowanych projektów badawczych. Największe wątpliwości budzi spełnienie wymogów określonych w kryterium drugim, najistotniejszym z uwagi na składany wniosek, czyli brak znacznego wkładu w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse, co wykazano w ocenie cyklu artykułów P1-P7, doceniając przy tym inne walory przedstawianych publikacji.

Konkludując, oceniany dorobek dr Mateusza Tomal **nie spełnia** w pełni kryterium stawianego osobom ubiegającym się o stopień doktora habilitowanego, ponieważ nie posiada w swoim dorobku osiągnięć naukowych stanowiących **znaczny wkład** w rozwój dyscypliny naukowej ekonomia i finanse.

Szczecin, 1 lipiec 2023 roku

Iwona Foryś

