

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

1. Podstawa formalna przygotowania recenzji

Podstawę formalną przygotowania niniejszej recenzji stanowi pismo Prorektora ds. Nauki Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie prof. dra hab. Sławomira Śmiecha z dnia 12 maja 2025 roku w sprawie powierzenia mi funkcji recenzenta w postępowaniu habilitacyjnym dr Mateusza Tomal.

Podstawę prawną przygotowania recenzji stanowi art. 219 Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (tj. Dz.U. z 2024, poz. 1571), który określa następujące warunki nadania stopnia doktora habilitowanego:

1) posiadanie stopnia doktora:

2) posiadanie 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, 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, lub

c) 1 zrealizowane oryginalne osiągnięcie projektowe, konstrukcyjne, technologiczne lub artystyczne;

3) wykazuje się istotną aktywnością naukową albo artystyczną realizowaną w więcej niż jednej uczelni, instytucji naukowej lub instytucji kultury, **w szczególności zagranicznej.**

Recenzję przygotowano na podstawie przedłożonej dokumentacji zawierającej w szczególności:

1. Wniosek o przeprowadzenie przedmiotowego postępowania;
2. Dane wnioskodawcy.
3. Kopia dokumentu potwierdzającego posiadanie stopnia doktora.
4. Autoreferat przedstawiający opis osiągnięć naukowych, dydaktycznych i organizacyjnych.
5. Wykaz osiągnięć naukowych, stanowiących znaczny wkład w rozwój dyscypliny.
6. Osiągnięcie główne – monografia naukowa.
7. Osiągnięcie dodatkowe 1 – cykl powiązanych tematycznie publikacji.
8. Osiągnięcie dodatkowe 2 – cykl powiązanych tematycznie publikacji.
9. Potwierdzenie odbycia staży naukowych.
10. Potwierdzenie realizacji grantów.
11. Publikacje powstałe w wyniku prowadzenia badań w więcej niż jednej jednostce naukowej.
12. Informacja o przebiegu poprzedniego postępowania habilitacyjnego.

Biorąc powyższe pod uwagę przedmiotowa recenzja została podzielona na następujące zasadnicze części, w których dokonano oceny w świetle wymagań stawianych przepisami prawa:

- opis sylwetki Habilitanta w tym stwierdzenie posiadania stopnia doktora (punkt 2 Recenzji),
- ocena osiągnięć naukowych stanowiącego znaczny wkład w rozwój określonej dyscypliny (punkt 3 Recenzji),
- ocena aktywności naukowej realizowanej w więcej niż jednej uczelni, instytucji naukowej, w szczególności zagranicznej (punkt 4 Recenzji).

Recenzja kończy się ostatecznymi wnioskami.

2. Sylwetka Habilitanta

Pan Mateusz Tomal studia magisterskie ukończył w Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie w 2016 roku. Stopień doktora w dziedzinie nauk społecznych dyscyplina ekonomia i finanse uzyskał w Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie w 2019 roku na podstawie dysertacji pt. Wpływ partycypacji społecznej na efektywność wydatków inwestycyjnych

wybranych gmin województwa małopolskiego, przygotowanej pod kierunkiem prof. dr hab. Adama Nalepki (w przedłożonej dokumentacji znajduje się kopia odpisu dyplomu).

Pracę zawodową w Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie podjął 1 października 2019 roku w Katedrze Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego najpierw na stanowisku asystenta, a od 1 lutego 2020 na stanowisku adiunkta. Na obu stanowiskach Habilitant zaliczany był do grupy pracowników badawczo-dydaktycznych (str. 6 autoreferatu).

W latach 2014-2021 Habilitant odbył szereg szkoleń, ukończył studia podyplomowe i uzyskał państwowe uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego.

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

Dr Mateusz Tomal opublikowałem 46 prac naukowych. Zdecydowana większość z nich powstała po uzyskaniu stopnia doktora (37). Większość prac to artykuły indeksowane w bazie SCOPUS lub Web of Science, w śródnich 25 to publikacje z Impact Factor. Sumaryczny Impact Factor Habilitanta wynosi 65, a punkty MNiSW to 3050 (po uzyskaniu stopnia doktora).

Habilitant uczestniczył jako kierownik w 6 projektach badawczych, wygłosił referaty na 13 konferencjach naukowych, w tym 8 międzynarodowych.

Aktywności naukowej realizuje również w zakresie współpracy z towarzystwami naukowymi zarówno krajowe (TNN), europejskie (ERES, ENHR, RSA) jak i amerykańskie (ARES, RSA). Działalność tych towarzystwa wpisuje się w rozwój nauki w kontekście rynku nieruchomości.

W ramach swojej działalności naukowej Habilitant podjął współpracę z uczelniami krajowymi i zagranicznymi. W okresie od listopada 2020 roku do chwili obecnej Habilitant współpracował z dr Justyną Brzezicką z Katedry Analiz Przestrzennych i Rynku Nieruchomości Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. W ramach tej współpracy prowadzone były badania nad zjawiskami ekonomii behawioralnej na rynku mieszkaniowym, w szczególności nad awersją do strat oraz postawami wobec ryzyka. Efektem wspólnych działań była publikacja trzech artykułów naukowych (A27–A29 wskazanymi w autoreferacie).

W okresie od czerwca 2020 roku do chwili obecnej Habilitant współpracował również z dr. Marco Helbichem z Katedry Geografii Człowieka i Planowania Przestrzennego Uniwersytetu w Utrechcie. Współpraca ta koncentrowała się na rozwoju nowych metod ilościowych służących identyfikacji determinant cen na rynku mieszkaniowym i analizie występowania subrynków mieszkaniowych. W wyniku wspólnych badań opublikowane

zostały dwa artykuły naukowe (A21–A22 wskazane a autoreferacie), a także zrealizowano staż naukowy.

Od października 2021 roku do chwili obecnej Habilitant prowadził współpracę z dr. hab. Martinem Luxem i mgr. Petrem Sunegą z Katedry Socjoekonomii Mieszkalnictwa Instytutu Socjologii Czeskiej Akademii Nauk. Celem wspólnych badań było zbadanie możliwości wykorzystania deklarowanych przez właścicieli wartości nieruchomości do oceny poziomu nierówności w zakresie bogactwa mieszkaniowego. W ramach tej współpracy opublikowano artykuł naukowy (A5), zrealizowano staż naukowy, a także zgłoszono wniosek grantowy do Narodowej Agencji Wymiany Akademickiej (NAWA) w ramach programu Granty Interwencyjne pt. „Wojna w Ukrainie a przekonania o wartości nieruchomości mieszkaniowych: Przykład Polski oraz Republiki Czeskiej”.

Habilitant podejmował brał udział w zagranicznych stażach naukowych i podejmował współpracę z innymi uczelniami zagranicznymi w zakresie pobocznych prowadzonych przez niego wątków naukowych.

Jak wynika z powyższego dr M. Tomal jest aktywnym naukowcem, współpracującym z różnymi uczelniami w tym zagranicznymi. Jak wynika z przedstawionego przez habilitanta dorobku jego współpraca z innymi uczelniami jest nakierowana na cele naukowe, które materializują się w postaci kolejnych artykułów.

Na tej podstawie stwierdzam, że dr M. Tomal wykazuje się istotną aktywnością naukową realizowaną w więcej niż jednej uczelni, w szczególności zagranicznej.

4. Ocena osiągnięć naukowych stanowiącego znaczny wkład w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse

Dr Mateusz Tomal jako główne osiągnięcia naukowe przedstawił:

- monografia naukowa pt. *The Endowment Effect and Housing Markets: Theory and Evidence from Poland* wydana przez wydawnictwo Routledge,

Monografia naukowa “The endowment effect and housing markets: Theory and evidence from Poland” dotyczy tzw. efektu posiadania na rynku mieszkaniowym w Polsce. Ogólnie rzecz ujmując efekt posiadania jest tendencją zgodnie, z którą ludzie żądają więcej, aby zrezygnować z dóbr będących ich własnością, niż byliby skłonni zapłacić, aby nabyć takie samo dobro. Na rynku nieruchomości efekt posiadania odnosi się do rozbieżności pomiędzy minimalnymi cenami/czynszami jakie sprzedawcy/wynajmujący byliby skłonni

zaakceptować aby sprzedać/wynająć nieruchomość a maksymalnymi cenami/czynszami, które kupujący/najemcy byłiby w stanie za nie zapłacić.

Zagadnienia dotyczące cen/wartości na rynku nieruchomości są bardzo istotne w szczególności w sytuacji ciągle nierozwiązanych problemów mieszkaniowych społeczeństw wielu krajów, w tym Polski. Autor zajmuje się przedmiotowymi problemami odnosząc się zarówno do rynku cen, jak i czynszów, podejmując tym samym próbę wsparcia zarówno polityki mieszkaniowej opartej na prawie własności, jak i na prawie najmu. Co więcej badania przeprowadzono odrębnie dla rynku pierwotnego i wtórnego.

Autor w rozdziale 1 pracy przedstawił wyniki systematycznego przeglądu literatury sporządzonego zgodnie z protokołem PRISMA w celu zidentyfikowania luki badawczej. W tym celu wykorzystał bazy danych SCOPUS i Web of Science poszukując publikacji naukowych badających efekt posiadania na rynku mieszkaniowym. Ostateczna lista zidentyfikowanych publikacji zawierała 11 pozycji, w tym 10 badań empirycznych i 1 badanie czysto teoretyczne. Autor przedmiotowej monografii stwierdza, że „dotychczasowe badania analizowały występowanie efektu posiadania w dwóch paradygmatach” tj. paradygmacie wymiany i wartościowania. W ramach analizowanych prac empirycznych autor wskazał 3 prace dotyczące efektu posiadania w paradygmacie wymiany i 7 prac w paradygmacie wartościowania. Problem, który dotyczy przyjętego sposobu przeglądu literatury odnosi się do zawartości analizowanych baz. W bazach tych dominują artykuły w języku angielskim, co ogranicza analizę o monografie i artykuły polskojęzyczne. Jest to istotne w szczególności gdy badania dotyczą obszaru Polski. Jest to częsty problem, z którym muszą radzić sobie rodzimi badacze.

Przeprowadzony przez autora przegląd literatury umożliwił zidentyfikowanie kilku luk badawczych dotyczących efektu posiadania na rynku mieszkaniowym (s. 41 monografii). Habilitant stwierdził, że w literaturze przedmiotu niedostatecznie wyjaśnione są przyczyny występowania rozbieżności pomiędzy wartością sprzedawcy mieszkania, a wartością nabywcy. Po drugie, zidentyfikowane badania empiryczne koncentrowały się tylko na kilku krajach, głównie Chinach. Po trzecie, jak stwierdza autor, teoria wielu punktów odniesienia na rynkach mieszkaniowych musi zostać ujednolicona. Po czwarte, dotychczasowe analizy nie uwzględniały różnych segmentów rynku mieszkaniowego, więc dalsze badania powinny próbować zidentyfikować efekt posiadania, zwłaszcza na pierwotnym rynku sprzedaży mieszkań, a także na pierwotnym i wtórnym rynku wynajmu, biorąc pod uwagę unikalne cechy transakcji na tych rynkach.

Biorąc to pod uwagę uważam, że temat pracy wpisuje się w ważny i potrzebny kierunek badań oraz w istocie wypełnia występujące luki badawcze.

Habilitant podejmując zadanie badawcze sformułował trzy cele, a następnie poszczególnych celów przypisał pytania badawcze tj.:

- C1. Przedstawienie przeglądu badań nad efektem posiadania na rynku mieszkaniowym,
- PB1. Czy efekt posiadania został zidentyfikowany w dotychczasowych badaniach mieszkaniowych? Jeżeli tak, jakie czynniki moderują jego siłę?
 - PB2. Jakie są główne wyzwania związane z pomiarem efektu posiadania dla dóbr mieszkaniowych?
 - PB3. Jakie są luki badawcze w identyfikacji efektu posiadania na rynku mieszkaniowym?
- C2. Opracowanie teoretycznego modelu wyjaśniającego wielkość efektu posiadania na rynku sprzedaży i wynajmu mieszkań, z rozróżnieniem na rynek pierwotny i wtórny,
- PB4. Z teoretycznej perspektywy, jakie są punkty odniesienia w transakcjach mieszkaniowych i jak wpływają one na formowanie się efektu posiadania na rynku mieszkaniowym?
 - PB5. Według teorii, czy siła efektu posiadania różni się pomiędzy mieszkaniowymi rynkami sprzedaży i najmu oraz pomiędzy rynkami pierwotnymi i wtórnymi?
- C3. Ocena występowania efektu posiadania na rynku sprzedaży i rynku najmu mieszkań w Polsce
- PB6. Czy efekt posiadania występuje na polskim rynku mieszkaniowym? Jeżeli tak, czy jego siła różni się pomiędzy mieszkaniowymi rynkami sprzedaży i najmu oraz pomiędzy rynkami pierwotnymi i wtórnymi?

Przedstawione w monografii cele są z sobą powiązane, a ich realizacja w przedstawionej kolejności daje możliwość wykorzystania wniosków z przeprowadzonych badań teoretycznych, metodycznych do ostatecznego wyjaśnienia problemu opisanego celem 3, który ja uznaję za cel najistotniejszy, choć autor monografii nie wyodrębnił a nie celu głównego, ani celów szczegółowych.

Obszar badania w części empirycznej (rozdział 3) zawężono do rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Obszar ten zapewne wynika z lokalności rynków nieruchomości, braku badań w zakresie podejmowanym przez autora, jak i miejsca prowadzenia szerszych badań przez Habilitanta. Autor dokonał przeglądu literatury wg stanu na 2021 r. (s. 25), analizy statystyczne rynku obejmowały w jednej części pracy okres 2013-2022 (s. 81), a w drugiej 2010-2022 (s. 83-85 monografii). Zasadnicze badania odnoszące się do realizacji C3 w postaci zbierania danych odbywały się w listopadzie 2023 r.

W pracy postawiono również sześć następujących hipotez badawczych:

- H1. Efekt posiadania jest obecny na pierwotnym i wtórnym mieszkaniowym rynku sprzedaży.

- H2. Efekt posiadania jest obecny na pierwotnym i wtórnym mieszkaniowym rynku najmu.
- H3. Średnio, efekt posiadania jest silniejszy podczas wzrostów cen na rynku mieszkaniowym.
- H4. Średnio, efekt posiadania jest słabszy na pierwotnym mieszkaniowym rynku sprzedaży niż na wtórnym mieszkaniowym rynku sprzedaży.
- H5. Średnio, efekt posiadania jest słabszy na pierwotnym mieszkaniowym rynku najmu niż na wtórnym mieszkaniowym rynku najmu.
- H6. Średnio, efekt posiadania jest silniejszy na mieszkaniowym rynku sprzedaży niż na mieszkaniowym rynku najmu.

O ile cele pracy i pytania badawcze zostały wyeksponowane we wprowadzeniu do monografii, to postawione hipotezy można odnaleźć dopiero w rozdziale 3 (s. 88). Należy zwrócić uwagę, że autor „pracuje” z celami i pytaniami badawczymi w każdej części monografii, przywołując je, odnosząc się do nich i podejmując próby odpowiedzi oraz wyciągania wniosków (np. s. 24, 33, 50).

Monografia naukowa „The endowment effect and housing markets: Theory and evidence from Poland” obejmuje 128 stron. Monografia została wydana w 2025 r. przez zagraniczne wydawnictwo *Routledge* z siedzibą w Londynie. Wydawnictwo to znajduje się w Wykazie wydawnictw publikujących recenzowane monografie naukowe, poziom II (200 punktów)¹.

Monografia składa się z wprowadzenia, trzech rozdziałów i zakończenia. Wprowadzenie, zakończenie i każdy z rozdziałów posiada swoją własną bibliografię.

Przyjęty przez autora układ i strukturę pracy oceniłbym jako nowoczesną, bardziej zbliżoną do typowego artykułu naukowego niż do obszernej, kompleksowej monografii zawierającej kompendium wiedzy teoretycznej, metodycznej i badawczej. Nie wydaje się aby wynikało to z formy narzuconej przez wydawcę, bowiem inną strukturę ma np. praca napisana przez A. Nichiforeanu p.t. *Interests and Behaviours of Real Estate Market Actors in Commercial Property Valuation* wydana przez tego samego wydawcę w ramach tej samej serii. Przyjmuję zatem, że był to zamierzony zabieg Habilitanta.

Obszerność monografii, jej nowoczesny układ i struktura moim zdaniem jest dostosowana do problemów badanych przez autora. Zachowana jest właściwa kolejność rozdziałów, od wprowadzających w analizowany problem, poprzez teoretyczne studia literatury odnoszące się wprost do stawianych celów i pytań badawczych, dalej przez rozdział omawiający problematykę pomiaru (metody), aż po empiryczną weryfikację hipotez

¹ KOMUNIKAT MINISTRA EDUKACJI I NAUKI z dnia 22 lipca 2021 r. w sprawie wykazu wydawnictw publikujących recenzowane monografie naukowe.

badawczych. Całość pracy jest w przemyślany sposób skonstruowana, widać w tym celowy zabieg autora wynikający zapewne z pierwotnego, dobrze przygotowanego planu badawczego. Każdy rozdział odpowiada na konkretne, wcześniej postawione pytania realizujący tym same stawiane cele. Czytelnik książki na każdym etapie wie dlaczego badacz podejmuje dane zagadnienie, jakie są jego wnioski, a także jak one łączą się z kolejnymi częściami badania. Przejrzystość pracy wspomaga powtarzalny układ poszczególnych rozdziałów obejmujący: streszczenie rozdziału, treść zasadniczą, podsumowanie, w tym konkretną odpowiedź na stawiane pytania, uwagi i spis literatury. Pewnym mankamentem są uwagi zamieszczone na końcu każdego rozdziału, z punktu widzenia czytelnika zdecydowanie lepszy rozwiązaniem byłoby zastosowanie przypisów dolnych, tym bardziej że niektóre z uwag są istotne.

W pracy wykorzystano systematyczny przegląd literatury przedmiotu w tym monografii naukowych, artykułów naukowych. Wśród cytowanych dzieł większość prac stanowią artykuły zagraniczne opublikowane w języku angielskim.

We wstępie szeroko uzasadniono podjęty temat, wyeksponowano cele i pytania badawcze. Uzasadnienie tematu autor rozpoczął od wyjaśnienia tak podstawowego terminu jak ekonomia. Wychodząc od modelu neoklasycznego, autor tłumaczy jego związki z ekonomia behawioralną, wskazując na fazy jej rozwoju i przechodząc do teorii perspektywy. Jak wywodzi autor monografii to właśnie ta teorii leży u podstaw efektu posiadania, którego dotyczy przedmiotowa monografia. Ostatecznie Habilitant umiejscowił badany problem w obszarze ekonomii behawioralnej.

W kolejnej części wprowadzenie autor uzasadnia wybór rynku mieszkaniowego na obszar prowadzonych badań, pokazując jego związki z ekonomią behawioralną. Dr. M. Tomal słusznie wskazuje, że decyzje mieszkaniowe są jednymi z najważniejszych w życiu wielu osób ze względu na wysoką kapitałochłonność nieruchomości. Z tego względu można oczekiwać, że decyzje te będą racjonalne (zgodne z modelem ekonomii neoklasycznej), jednak, jak wywodzi autor, przydatność ekonomii głównego nurtu zaczyna być kwestionowana w kontekście badania zachowań na rynku mieszkaniowym.

We wprowadzeniu do książki wskazano również ramowy opis zawartości poszczególnych rozdziałów i autorską ocenę wkładu do literatury ekonomicznej jaki wnosi przedmiotowa praca.

Zatem, struktura pracy podporządkowana została próbie znalezienia odpowiedzi na postawione pytania badawcze i realizacji celów, a ostatecznie również weryfikacji hipotez badawczych wskazanych w rozdziale 3.

Rozdział 1 monografii zawiera przegląd istniejących prac teoretycznych i empirycznych na temat efektu posiadania na rynku mieszkaniowym i realizuje cel C1. Jak już wskazano, przegląd literatury dokonany przez Habilitanta ujawnił, że identyfikacja efektu posiadania na rynku mieszkaniowym była problemem rzadko podejmowanym przez

badaczy. Okazało się, że efekt posiadania jest obecny na rynku mieszkaniowym, ale jego siła jest zmienna i zależy między innymi od fazy cyklu koniunkturalnego rynku mieszkaniowego jak również cech respondentów takich jak wiek czy dochód. Przegląd wskazał, że pomiar efektu posiadania na rynku mieszkaniowym jest związany z wieloma wyzwaniami, które dotyczą między innymi wyboru metody zbierania danych, definiowania samego efektu i wielu punktów odniesienia. W tabeli 1.2 autor wskazuje wyniki zidentyfikowanych badań empiryczne nad efektem posiadania w zakresie paradygmatu wyceny. W ostatniej kolumnie zamiesza wyniki uzyskane przez zidentyfikowanych badaczy. Nie jest jasne w jakich jednostkach autor to przedstawia, w przypadku niektórych badań jest to kwota, w przypadku innych %. Zdecydowanie bardziej wartościowe byłoby podjęcie próby oszacowania wyniku w takiej samej jednostce (np. %), a następnie wskazanie wartości min, max i średniej. Dałoby to możliwość odniesienia do wyników badań własnych autora.

Ostatecznie autor zidentyfikował luki badawcze w zakresie (i) poszukiwania alternatywnych wyjaśnień dla zawyżania wartości dóbr przez ich właścicieli, aby uzyskać wiarygodne szacunki efektu posiadania, (ii) rozwinięcia teorii wielu punktów odniesienia i (iii) podjęcia próby zidentyfikowania efektu posiadania dla różnych segmentów rynku mieszkaniowego. Tym samym w rozdziale pierwszym autor odpowiada na trzy pierwsze pytania badawcze (PB1, PB2, PB3).

W rozdział 2 autor przedstawił opracowanie autorskiego teoretycznego modelu wyjaśniającego siłę efektu posiadania na rynkach sprzedaży i wynajmu mieszkań, z rozróżnieniem na rynki pierwotne i wtórne. Dyskusja na temat wielkości efektu posiadania poprzedzona jest opisem teoretycznych podstaw rynku mieszkaniowego. Autor syntetycznie (na 2 stronach) rozprawia się z pojęciem, a raczej cechami dobra mieszkaniowego i rynku mieszkaniowego. W tym miejscu można było szerzej opisać nie tylko cechy nieruchomości ale przede wszystkim cechy rynku, a w szczególności ich skutki, bazując w tym zakresie na literaturze przedmiotu np.: E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006, s. 44-45; *Podstawy zarządzania nieruchomościami*, red. M. Bryx, Poltext, Warszawa 2009, s. 147-148. Istotne z punktu widzenia poruszanej pracy wydają się szczególnie takie cechy rynku nieruchomości jak niejednorodność, niedoskonałość, czy niska efektywność.

W kolejnych punktach autor wyjaśnia teoretyczne aspekty popytu i podaży na mieszkania oraz równowagi rynkowej. W tym miejscu odnosi się już do efektu posiadania wskazując na występowanie rozbieżności pomiędzy wartością WTA (minimalna cena, za którą sprzedawca jest skłonny sprzedać dobro mieszkaniowe) i WTP (maksymalna cena, za którą kupujący jest skłonny kupić dobro mieszkaniowe). Autor stosuje w pracy termin cena i wartość ale nie definiuje tych pojęć, nie pokazuje jaka jest między nimi różnica. Zapewne dla autora jest to oczywiste bo jest rzeczoznawcą majątkowym ale już dla

czytelnika oczywiście być nie musi. Warto było choćby w tym miejscu poświęcić punkt wyjaśnieniu tych kwestii.

W kolejnej zasadniczej części rozdziału 2 autor przechodzi już do konstrukcji teoretycznego modelu. Habilitant w modelu teoretycznym efektu posiadania na rynku mieszkaniowym uwzględnia wielorakość punktów odniesienia podczas transakcji mieszkaniowych. W szczególności uwzględniono jako punkty odniesienia: ceny odniesienia, własność/posiadanie, lokalizację i otoczenie oraz normy społeczne.

Jednym z rozważanych punktów odniesienia jest cena zakupu mieszkania. Autor jednak nie zwraca uwagi, że z tym punktem odniesienia powinien być związany czas posiadania mieszkania. Wydaje się, że można tu postawić założenie, że im dłuższy czas posiadania mieszkania tym cena jego zakupu staje się mniej istotnym punktem odniesienia. Z kolei różnica między ceną zakup i hipotetyczną ceną sprzedaży rozłożona w czasie może być różnie mierzona (np. w ujęciu nominalnym lub realnym). Ten problem został również pominięty w badaniach.

W modelu założono również, że dobro mieszkaniowe może mieć charakter wymienny lub konsumpcyjny dla stron transakcji. Model uwzględniał również cykle koniunkturalne na rynku mieszkaniowym. W odniesieniu cykli koniunkturalnych to nie jest dla mnie jasny opis wykresu 2.5 w odniesieniu do umiejscowienia faz „in up market”, „in down market”.

Przedstawiony model teoretyczny sugeruje, że sprzedający/wynajmujący i kupujący/najemcy, szacując cenę/czynsz nieruchomości mieszkaniowej, biorą pod uwagę charakter dobra będącego przedmiotem transakcji (wymienny/konsumpcyjny) i mają wiele punktów odniesienia. Autor zakłada, że efekt posiadania będzie niższy na rynkach pierwotnych (sprzedaży i wynajmu), gdzie sprzedający/wynajmujący traktują mieszkania jako dobra na sprzedaż/wynajem, a zatem nie żądają dodatkowej rekompensaty za utratę własności i/lub posiadania nieruchomości. Jednak w tym przypadku sprzedający/wynajmujący mogą dostosować swoją samoocenę nieruchomości w zależności od cen odniesienia. Wg modelu autora najsilniejszy efekt posiadania może wystąpić na wtórnym rynku sprzedaży, gdzie sprzedający wykorzystują mieszkania do celów konsumpcyjnych. Z kolei na wtórnym rynku wynajmu przewiduje się wystąpienie efektu posiadania, ale będzie on słabszy niż na rynku sprzedaży, ponieważ wynajmujący dokonujący transakcji rekompensuje jedynie utratę posiadania nieruchomości, a nie jej posiadania i własności prawnej.

W rozdziale drugim przedstawiono również dodatkowe rozważania w sytuacjach mniej typowych na rynku mieszkaniowym. Autor między innymi dokonał oceny możliwości wystąpienia efektu posiadania: na rynku podnajmu mieszkaniowego, w sytuacji zmiany tytułu prawnego do nieruchomości mieszkaniowej z własności na najem i w sytuacji wykupu najmowanego mieszkania. Należy zwrócić uwagę, że Habilitant w tym miejscu pracy rozważał również jak zmienia się efekt posiadania w sytuacji gdy podczas transakcji

mieszkaniowej występuje pośrednik nieruchomości. Problem ten został szerzej rozwinięty w jednej z publikacji z osiągnięcia dodatkowego 1 opisanym we wniosku dr M. Tomali.

Ostatecznie rozdział 2 kończy się odpowiedzią na pytania PB4 i PB5.

Wg autora, kupujący, sprzedający i ich odpowiednicy na rynku wynajmu mają wiele punktów odniesienia cenowego. Punkt ten jest zmienny i zależy od ilości informacji posiadanych przez stronę transakcji. W przeprowadzonych badaniach wynika, że ostatecznym punktem odniesienia dla transakcji mieszkaniowej jest oczekiwana cena nieruchomości na rynku sprzedaży i oczekiwany czynsz na rynku wynajmu. Kierując się tym punktem odniesienia podczas hossy, sprzedający/wynajmujący podnoszą swoje samooceny. Z drugiej strony, kupujący/najemcy obniżają swoją samoocenę podczas spadków na rynku. Co więcej, dla sprzedających/wynajmujących, którzy korzystali (mieszkali) ze sprzedawanej/wynajmowanej nieruchomości, ważne są jeszcze dwa punkty odniesienia: punkt odniesienia własności/posiadania i punkt odniesienia lokalizacji. Tego typu sprzedający/wynajmujący są silnie przywiązani do swoich mieszkań i związanego z nimi sąsiedztwa i lokalizacji, co oznacza, że utrata tych wartości będzie wymagała wyższej rekompensaty. Rekompensata ta będzie relatywnie niższa na rynku najmu, gdzie wynajmujący traci posiadanie (czasową możliwość korzystania), zachowując prawną własność nieruchomości. Ostatni analizowany punkt odniesienia dotyczy norm społecznych, a w szczególności właściwej formy własności mieszkania. Ten punkt odniesienia wchodzi w grę tylko wtedy, gdy gospodarstwo domowe zmienia formę prawną mieszkania z własności na najem. Zdaniem autora modelu, w takim przypadku wartość WTA sprzedającego może jeszcze wzrosnąć.

Empiryczny rozdział 3 rozpoczyna się od przedstawienia specyfiki polskiego rynku mieszkaniowego, w tym danych dotyczących poziomów cen mieszkań, wielkości rynku sprzedaży i wynajmu z rozróżnieniem na rynek pierwotny i wtórny oraz dostępności cenowej mieszkań. Badania te zostały przedstawione dla różnych okresów: w części dla okresu 2013-2022 (s. 81), a w części dla 2010-2022 (s. 83-85 monografii). Autor w tym miejscu wyjaśnia dlaczego w Polsce dominuje system mieszkaniowy zwany super-własnością.

Autor na wykresie 3.4 zaprezentował relację cen i czynszów ofertowych do cen i czynszów transakcyjnych, która okazała się być wyższa od jedności. Zdaniem Habilitanta fakt ten uprawdopodobniał występowanie efektu posiadania na polskim rynku mieszkaniowym. Dalej w rozdziale 3 przedstawiono przegląd badań analizujących błędy behawioralne na polskim rynku mieszkaniowym. Autor identyfikuje tu między innymi opisane w literaturze przedmiotu, błędy wynikające z efektu pewności, efektu izolacji, zjawiska kaskady informacyjnej, heurystyki zakotwiczenia i dostosowania oraz awersji do strat.

W kolejnej części rozdział 3 autor przedstawia hipotezy, które zostały objęte testami. W mojej ocenie hipotezy te są powiązane z wnioskami wynikającymi z badań opisanych w rozdziale 1 i 2 przedmiotowej pracy. Z tego względu przedstawienie ich dopiero w rozdziale

3 (z reguły hipotezy są przedstawione we wstępie monografii) jako elementu zastosowanej metody dedukcji uważam za słuszne. Habilitant stawia 6 hipotez (patrz s. 7 niniejszej recenzji).

Dalej autor wyczerpująco opisał procedurę badawczą i przedstawiała wyniki badania empirycznego. Pozyskanie danych niezbędnych do oceny występowania efektu posiadania na polskim rynku mieszkaniowym oparto na tzw. eksperymencie laboratoryjnym w terenie, przy czym eksperyment przeprowadzono online. Metoda ta została wybrana ze względu na wykazaną jej użyteczność w innych badaniach nad efektem posiadania na rynku mieszkaniowym (autor w sposób wystarczający uzasadnił dobór stosowanych metod badawczych, np. s. 90).

Respondenci byli rekrutowani spośród rzeczywistych właścicieli nieruchomości i rzeczywistych najemców, uważam że choćby z tego względu przeprowadzony eksperyment jest bardziej wartościowy. W eksperymencie brały udział cztery grupy losowo wybranych respondentów odnoszących się do rynku cen tj.: (i) sprzedawcy i właściciele mieszkań jako dóbr wymiennych, (ii) sprzedawcy i właściciele mieszkań jako dóbr konsumpcyjnych, (iii) nabywcy mieszkań jako dóbr wymiennych oraz (iv) nabywcy mieszkań jako dóbr konsumpcyjnych. Wśród najemców zidentyfikowano dwie grupy: (i) najemców mieszkań jako dóbr wymiennych i (ii) najemców mieszkań jako dóbr konsumpcyjnych.

Eksperyment został wykonany na platformie Prolific. Autor określił minimalną liczebność próby na 140 respondentów. Ostatecznie w badaniu wzięło udział po około 400 właścicieli nieruchomości mieszkaniowych i 400 najemców. Dalej autor opisał kwestionariusz wykorzystany w trakcie eksperymentu. Kwestionariusz zawierał m.in. pytania dotyczące hipotetycznych sytuacji na rynku mieszkaniowym w celu uzyskania wartości WTA i WTP. Respondenci biorący udział w eksperymencie otrzymali podstawowe informacje na temat hipotetycznego mieszkania i zostali przez badacza poproszeni o nieuwzględnianie żadnych ograniczeń finansowych ani kosztów transakcyjnych. Respondenci zostali również poproszeni o potraktowanie mieszkania będącego przedmiotem transakcji jako dobra wymiennego lub konsumpcyjnego, w zależności od badanej grupy. W jednej z badanych grup respondenci zostali poproszeni o wyobrażenie sobie, że sprzedają mieszkanie, w którym mieszkają, tak aby przedmiot transakcji miał dla nich charakter konsumpcyjny. Autor nie wskazał w pracy ile stanowi ten hipotetyczny okres zamieszkiwania lokalu, jak wskazałem wcześniej może być to istotne.

Nie jest dla mnie do końca jasne kogo badał autor w grupie sprzedawców mieszkań na rynku pierwotnym. Na tym rynku zbywcami są przedstawiciele przedsiębiorstw deweloperskich, ewentualnie spółdzielni mieszkaniowych. Wydaje się, że w tym przypadku skłonność do zmiany ceny będzie wynikała z innych czynników niż w przypadku rynku wtórnego (autor sam zwraca na to uwagę, wskazując że jest to ograniczenie badania ale koncentruje się na liczbie decydentów, s. 114). Mam wątpliwość czy rozpatrywanie efektu

posiadania na rynku pierwotnym, z punktu widzenia hipotetycznego sprzedawcy w postaci respondenta będącego właścicielem mieszkania, a nie będącego deweloperem ma sens.

Nie jest dla mnie jasne dlaczego autor badając poszczególne scenariusze przyjął, że w przypadku trendu wzrostowego hipotetyczne mieszkanie znajdowało się w centrum 20-tysięcznego miasta, natomiast dla trendu malejącego mieszkanie znajdowało się w centrum 200-tysięcznego miasta (s. 95 monografii). Czemu miało służyć to zróżnicowanie wielkości miast?

Za pomocą modelu ekonometrycznego testowano przywołane już hipotezy badawcze. Zmienną objaśniającą w modelu było procentowe odchylenie zgłoszonych wartości WTA i WTP od punktu odniesienia, którym była cena/czynsz rynkowy.

Elementem kończącym rozdział trzeci jest odpowiedź na postawione dla tego rozdziału pytanie badawcze PB6.

Przeprowadzone przez dr M. Tomal badania empiryczne i późniejsza weryfikacja postawionych hipotez badawczych wskazują, że efekt posiadania istotnie kształtuje polski rynek mieszkaniowy. Na rynku mieszkań na sprzedaż wynosi on średnio 11,95%, natomiast na rynku najmu średnio 7,69%. Ta różnica w sile efektu posiadania pomiędzy rynkiem sprzedaży a rynkiem najmu okazała się istotna statystycznie na korzyść tego pierwszego. Efekt posiadania jest też przeciętnie istotnie mniejszy na rynkach pierwotnych, gdzie sprzedający/wynajmujący traktują sprzedawane/wynajmowane mieszkania jako dobra wymienne. W tym przypadku jego wielkość wyniosła średnio 10,46% na rynku sprzedaży i 6,20% na rynku najmu. Gdy strona podaźowa traktowała przedmiot transakcji jako dobro konsumpcyjne, efekt posiadania wynosił średnio 13,45% na rynku sprzedaży i 9,17% na rynku najmu. Badanie nie potwierdziło jednak hipotezy o zróżnicowaniu efektu posiadania w zależności od fazy cyklu na rynku mieszkaniowym.

Podsumowując, autor badań nie znalazł podstaw do odrzucenia hipotezy H1, H2, H4, H5 i H6, natomiast hipoteza H3 została odrzucona.

Monografia kończy się konkluzjami, w których przedstawiono w sposób skrótowy główne wnioski z badań teoretycznych jak i empirycznych jak również wskazano ograniczenia badawcze oraz kierunki przyszłych analiz. W ramach tych ostatnich autor podkreśla konieczność oceny empirycznej efektu posiadania w mniej typowych sytuacjach na rynku mieszkaniowym (opisanych teoretycznie w rozdziale 2), a które to nie były analizowane w rozdziale 3, np. w przypadku obecności agenta nieruchomości podczas transakcji. W ramach przedstawionego we wniosku Osiągnięcia dodatkowego nr 1 autor kontuuje te badania. Wyniki badań ujawniły, że niezależnie czy agent nieruchomości uczestniczy po jednej stronie transakcji lub obu, efekt posiadania nie jest eliminowany lub nawet redukowany, ponieważ prowizja naliczana przez agenta nieruchomości jest traktowana przez strony transakcji jako strata wymagająca kompensacji.

W konkluzjach monografii autor wskazuje interesujące implikacje dla legislatorów. I tak zdaniem dr M. Tomali:

- rząd powinien dążyć do zmniejszenia siły efektu posiadania, aby złagodzić zakłócenia na rynku mieszkaniowym, sposobem na to ma być edukacja i świadomość. Jak pisze autor, w odniesieniu do efektu posiadania politycy powinni zwiększyć dostępność rzetelnych informacji dla społeczeństwa na temat kształtowania się cen na rynku mieszkaniowym;
- badanie przeprowadzone w rozdziale 3 wykazało, że efekt posiadania jest znacznie mniejszy na rynku najmu niż na rynku sprzedaży. Zdaniem Habilitanta z perspektywy makro, działania decydentów powinny mieć na celu zapewnienie większego wsparcia dla segmentu najmu. Dotyczy to w szczególności krajów Europy Środkowo-Wschodniej, gdzie istnieje system super-własności mieszkaniowej;
- ustalenia empiryczne poczynione w niniejszej monografii wskazują również, że w okresie koniunktury wartość WTA jest wyższa niż przyjęty poziom odniesienia, tj. cena rynkowa/czynsz nieruchomości. Fakt ten ma bardzo istotne implikacje dla kształtowania regulacji prawnych dotyczących procedur wywłaszczeniowych nieruchomości mieszkaniowych. W polskich warunkach z reguły odszkodowanie za przejętą nieruchomość jest równe jej wartości rynkowej. Jednakże, gdy oczekiwania cenowe właścicieli nieruchomości są wyższe niż wartość rynkowa, procedury wywłaszczeniowe mogą stać się nieefektywne. W związku z tym rząd powinien rozważyć modyfikację procedur wywłaszczeniowych w taki sposób, aby uwzględniały one istnienie efektu posiadania, tak aby wartość odszkodowania była bliższa wartości WTA niż wartości rynkowej.

Zgadzam się z pierwszym wnioskiem/zaleceniem wskazanym przez dr M. Tomal, jednakże uważam że problem barku dostępu do danych dotyczy bardziej czynszów niż cen (w zakresie cen dostęp mają np. rzeczoznawcy). Drugi wniosek uważam za nieuzasadniony w świetle przeprowadzonych badań. Sam fakt mniejszego efektu posiadania na rynku najmu ma marginalne znaczenie dla kierunku wspierania polityki mieszkaniowej kraju. Ostatni zalecenie dotyczące odszkodowania za wywłaszczane nieruchomości jak najbardziej słuszne, uważam że jest to wymierna korzyść z przeprowadzonych badań.

Podsumowując powyższe rozważania uważam, że dr M. Tomal przedstawionymi do oceny osiągnięciami:

1. wniósł do teorii ekonomii nową i istotną wiedzę, a do najistotniejszych opisanych przez niego poglądów zaliczam: usystematyzowanie wiedzy w zakresie występowania efektu posiadania na rynku mieszkaniowym;
2. wniósł do metodyki nowe rozwiązania, które mogą być aplikowane w kolejnych badaniach lokalnych jak i zagranicznych, a za najistotniejsze uznaję opracowanie teoretycznego modelu występowania efektu posiadania w różnych segmentach rynku;
3. w zakresie badań empirycznych dostarczył nowe dane i wnioski, za najistotniejsze uznaję identyfikację i pomiar efektu posiadania na polskim rynku mieszkaniowym w różnych jego segmentach w formie względnej (jako % przyjętego benchmarku).

Zwracam również uwagę na implikacyjność i aplikacyjność badań, o czym napisałem powyżej.

Przedstawione w recenzji uwagi krytyczne mają charakter dyskusyjny.

Reasumując, uważam że recenzowana monografia pt. *The Endowment Effect and Housing Markets: Theory and Evidence from Poland* oraz wskazane przez Habilitanta osiągnięcia dodatkowe stanowią znaczący wkład w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse.

5. Konkluzja

Ocena dorobku habilitacyjnego dokonywana jest na podstawie trzech kryteriów określonych w art. 219 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, tj.: (1) posiadania stopnia naukowego doktora, (2) wykazania znacznego wkładu w rozwój dyscypliny naukowej (w tym przypadku: ekonomia i finanse), oraz (3) prowadzenia istotnej aktywności naukowej realizowanej w więcej niż jednej jednostce naukowej, w szczególności za granicą.

Pierwsze z wymienionych kryteriów – posiadanie stopnia doktora nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse – jest bezspornie spełnione. Pozytywna ocena dotyczy także kryterium trzeciego. Habilitant prowadził badania we współpracy z licznymi zagranicznymi ośrodkami naukowymi, czego rezultatem są m.in. publikacje naukowe, odbycie staży badawczych oraz przygotowywane projekty o charakterze międzynarodowym. Zakres tej aktywności potwierdza wysoki poziom umiędzynarodowienia prowadzonych prac badawczych. W zakresie kryterium drugiego – znacznego wkładu w rozwój dyscypliny – przedmiotem oceny było w szczególności osiągnięcie główne wskazane

przez habilitanta tj. monografia pt. *The Endowment Effect and Housing Markets: Theory and Evidence from Poland*. Dr Mateusz Tomal w zaprezentowanych osiągnięciach naukowych wniósł istotny wkład w rozwój teorii, metodologii oraz badań empirycznych w dyscyplinie ekonomia i finanse. Teoretyczne opracowania Habilitanta wzbogacają dorobek dyscypliny poprzez uporządkowanie i pogłębienie wiedzy na temat występowania efektu posiadania (endowment effect) w kontekście rynku mieszkaniowego. Szczególnie wartościowe jest kompleksowe ujęcie tego zjawiska oraz jego konceptualizacja w odniesieniu do różnych segmentów rynku. W warstwie metodologicznej zaproponowane zostały nowe rozwiązania badawcze, które mają potencjał aplikacyjny zarówno w badaniach krajowych, jak i międzynarodowych. Za szczególnie istotne należy uznać konstrukcję teoretycznego modelu ilustrującego zróżnicowanie efektu posiadania w zależności od cech rynku. W obszarze badań empirycznych dr Tomal przedstawił oryginalne wyniki analizy zjawiska efektu posiadania na polskim rynku mieszkaniowym, obejmujące jego identyfikację i pomiar w różnych segmentach rynku. Szczególnie cenna jest rezultat pomiaru względnego, wyrażonego jako procent benchmarku. Reasumując, uważam, że recenzowana monografia pt. *The Endowment Effect and Housing Markets: Theory and Evidence from Poland*, w połączeniu ze wskazanymi przez Habilitanta dodatkowymi osiągnięciami, stanowi znaczący wkład w rozwój dyscypliny ekonomia i finanse.

Podsumowując, przedstawiony dorobek naukowy dr Mateusza Tomal wypełnia w pełni kryteria określone w art. 219 ustawy, a tym samym całościowa ocena pozwala na jednoznaczne stwierdzenie spełnienia wszystkich ustawowych przesłanek wymaganych do nadania stopnia doktora habilitowanego, o co wnioskuję.



dr hab. Dariusz Trojanowski, prof. UG