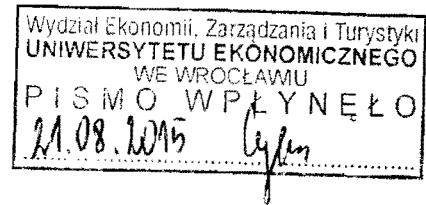


Marian Gorynia
Wydział Gospodarki Międzynarodowej
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu



Recenzja pracy doktorskiej
mgr. Krystiana Wojciecha Nowakowskiego
pt. „Miękkie finansowanie jako determinanta powstawania baniek
cenowych na rynku nieruchomości mieszkaniowych”
Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wydział Ekonomii, Zarządzania i Turystyki w Jeleniej Górze
2015 rok, 299 stron

Niniejsza recenzja składa się z siedmiu części:

1. Dobór problematyki badawczej i tematu rozprawy
2. Cele pracy, pytania i hipotezy badawcze
3. Metoda badawcza
4. Struktura i treść pracy
5. Rezultaty badawcze
6. Strona formalna pracy
7. Konkluzja końcowa

1. Dobór problematyki badawczej i tematu rozprawy

Problematyka rozpatrywana w recenzowanej dysertacji jest ważna oraz aktualna. Autor podjął się badania zagadnień, które w pełni zasługują na pogłębioną refleksję naukową. Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest ważnym komponentem systemu funkcjonowania gospodarki rynkowej. Wynika to przede wszystkim ze specyficznego charakteru potrzeby zaspokajanej przez mieszkanie, zaliczanej do potrzeb podstawowych. Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest ważny także ze względu na powszechność zaspokajania omawianej potrzeby. Relacja wartości tego rynku w odniesieniu do PKB jest zazwyczaj wysoka. Ponadto wymienione cechy rynku

sprawiają, że silne są jego powiązania z innymi sektorami gospodarki – od sytuacji na rynku mieszkaniowym zależą inne podsystemy gospodarki narodowej.

Procesy ekonomiczne zachodzące na rynku nieruchomości mieszkaniowych cechują się dużą podatnością na występowanie odchyłeń od równowagi rozumianej w sensie ekonomii neoklasycznej. Okresowe przewagi popytu nad podażą przewijają się z przejściowymi nadwyżkami podaży nad popytem. Znamienne jest także występowanie tendencji do pojawiania się baniek cenowych, które mogą mieć różne przyczyny i uwarunkowania. Jedną z przyczyn może wynikać z miękkiego finansowania albo innymi słowy istnienia słabych ograniczeń budżetowych.

Znaczenie podjętej problematyki ma charakter szczególny w odniesieniu do gospodarki polskiej, która została ponownie włączona do systemu gospodarki rynkowej ponad 25 lat temu. Gospodarka ta znajduje się w stanie permanentnego wypracowywania adekwatnych rozwiązań najważniejszych wyzwań cywilizacyjnych. Jednym z takich wyzwań jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa. Spadek w tej dziedzinie po okresie gospodarki socjalistycznej stanowił nie lata problem. Tworzenie rozwiązań systemowych w zakresie funkcjonowania rynku mieszkaniowego w gospodarce polskiej powinno nawiązywać do doświadczeń krajów wyżej rozwiniętych w tym zakresie. Dlatego słusznie – moim zdaniem – Autor ocenianej dysertacji odnosi się w celach porównawczych do doświadczeń w konstruowaniu systemów finansowania zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Stanach Zjednoczonych i w Hiszpanii.

Podsumowując ten fragment recenzji należy stwierdzić, że podjęta problematyka stanowi silną stronę rozprawy.

2. Cele pracy, pytania i hipotezy badawcze

Autor posłużył się dość znacznym arsenalem podstawowych kategorii omawiających istotę recenzowanej dysertacji – zaliczył do nich mianowicie problem badawczy, pytanie badawcze, hipotezę główną, hipotezy szczegółowe, cel główny pracy oraz cele cząstkowe.

Na s. 10 Autor stwierdza, że „problemem badawczym podjętym w pracy jest wyjaśnienie powstawania baniek cenowych na rynku nieruchomości mieszkaniowych w aspekcie miękkiego finansowania”. Na tej samej stronie Doktorant pisze, że „celem

głównym pracy jest wyjaśnienie powstawania bańki cenowej na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprzez zdefiniowanie i identyfikację ekonomicznych i instytucjonalnych podstaw jej tworzenia ze wskazaniem szczególnej roli „miękkiego finansowania”. Określenie problemu badawczego i celu rozprawy uważam za jednoznaczne i zrozumiałe, tym niemniej powstaje wątpliwość, czy sensowne jest mówienie zarówno o problemie badawczym, jak i o celu, jeśli ich sformułowanie jest bez mała identyczne. Wydaje się, że nie byłoby błędem zrezygnowanie z rozróżniania problemu badawczego oraz celu pracy, a omówienie samego celu pracy byłoby poprawne. Warto nadmienić, że postępowanie Autora wpisuje się w szerszą tendencję możliwą do zaobserwowania przy tworzeniu doktoratów – doktoranci starają się modelowo wypełnić zalecenia metodyczne formułowane w różnego rodzaju poradnikach i wpadają w pułapkę dublowania/zachodzenia na siebie problemu badawczego i celu dysertacji. Tymczasem rozwiązanie zwracające uwagę na oszczędność słów byłoby jak najbardziej na miejscu. W opiniowanej rozprawie dodatkowo wskazano pięć celów cząstkowych, których sformułowanie nie nasuwa wątpliwości. W moim przekonaniu cel główny oraz cele cząstkowe zostały obrane poprawnie z merytorycznego punktu widzenia oraz nazwane w zrozumiały sposób.

Sekwencja prezentacji zamiarów badawczych Autora rozpoczyna się od określenia problemu badawczego, potem podane jest pytanie badawcze, dalej formułowana jest hipoteza główna oraz trzy hipotezy szczegółowe, a na końcu wyartykułowano cel główny pracy oraz pięć celów cząstkowych. O pokrywaniu się problemu badawczego i celu opracowania już wspomniano. Druga uwaga, jaka tutaj się nasuwa dotyczy podawania pytań badawczych i hipotez. Autor stawia pytanie badawcze: „czy bańka cenowa na rynku nieruchomości mieszkaniowych możliwa jest jedynie w sytuacji miękkiego finansowania?”, a następnie pisze, że sformułowano hipotezę główną: „bańka cenowa na rynku nieruchomości mieszkaniowych możliwa jest jedynie w sytuacji miękkiego finansowania”. Powstaje wątpliwość, czy ma sens stawianie zarówno pytania badawczego, jak i hipotezy. Moim zdaniem rezygnacja ze stawiania pytania badawczego w sytuacji, gdy w sposób poprawny warsztatowo jesteśmy w stanie sformułować hipotezę, byłaby w pełni uzasadniona. Pytania dotyczą istnienia zależności pomiędzy zmiennymi, a hipotezy stanowią już propozycję

ukierunkowanej odpowiedzi na pytania. Autor zgłosił także propozycję rozpatrzenia trzech hipotez szczegółowych, do których zasadności i treści sformułowania nie mam uwag.

O wysokiej „kulturze” omówienia zamiarów badawczych Doktoranta świadczy także jednoznaczne określenie zakresu przestrzennego prowadzonych badań (głównie gospodarka polska, ale wspomagająco także amerykańska i hiszpańska) oraz zakresu czasowego badanych procesów (ostatnie okresy ponadnormatywnego wzrostu cen; okresy te w wypadku wziętych pod uwagę gospodarek nie pokrywały się).

Na zakończenie tego fragmentu recenzji można zgłosić wniosek, że uproszczenie opisu zamiarów badawczych Autora poprzez rezygnację z części omawianych kategorii nie umniejszyłoby wartości pracy.

3. Metoda

Generalnie rozstrzygnięcia metodologiczne-metodyczne przyjęte przez Doktoranta należy ocenić jako poprawne. Dobór poszczególnych metod badawczych zasługuje na pozytywną ocenę, zarówno jeśli chodzi o ustalenie całego zestawu tych metod, jak o ich wykorzystanie do poszczególnych zadań badawczych. Uzasadnienie wyboru metod badawczych jest jednak niezbyt przekonujące, choć można je uznać za zasadniczo zgodne z regułami sztuki. Należy tutaj zgłosić kilka spostrzeżeń. Po pierwsze, zbyt krótką – moim zdaniem – deklarację metodyczną Autora zawarto we wstępie na stronach 11-12 – Autor dokonał bardzo lakonicznej prezentacji rozstrzygnięć metodycznych (8 wierszy tekstu). Przy jej lekturze pojawia się pewien niedosyt – być może należało opis metodyki we wstępie nieco poszerzyć, albo też zrobić wyraźne odniesienie do treści podrozdziałów 4.3. i 4.4., w których zaprezentowano model idealizacyjny powstawania i pęknięcia bańki cenowej. Po drugie, decyzja o zastosowaniu w rozprawie hipotetyczno-dedukcyjnej metody badań jest – moim zdaniem – słuszna, tym niemniej od Doktoranta oczekiwałbym nie tylko suchej deklaracji o jej wyborze, ale również uzasadnienia tego wyboru oraz krótkiego opisu, na czym polegają konkretne kroki w wykorzystaniu tej metody w poszczególnych fragmentach pracy. Po trzecie, w pracy zastosowano zarówno elementy analizy

ilościowej, jak i jakościowe metody badań. Można więc stwierdzić, iż wykorzystanie metod ilościowych i jakościowych stanowi silną stroną ocenianej dysertacji.

4. Struktura i treść pracy

Recenzowana rozprawa (łącznie 299 stron) składa się z wstępu, sześciu rozdziałów merytorycznych oraz z zakończenia. Ponadto w pracy występują: literatura, spis tabel, spis rysunków oraz streszczenie w języku angielskim (summary).

Moim zdaniem wstęp został napisany poprawnie – zamieszczono w nim wszystkie potrzebne elementy – określenie problemu badawczego, pytania badawczego, hipotezy głównej, trzech hipotez szczegółowych, celu głównego pracy oraz pięciu celów cząstkowych, zakres przestrzenny badań, zadań czasowych postępowania badawczego, skrótowe omówienie metod badawczych, prezentacja struktury pracy. Jak to już sygnalizowano wcześniej być może osobne wyróżnianie problemu badawczego i celu nie jest w pełni uzasadnione ze względu na zbliżenie znaczeniowe tych terminów (w konwencji przyjętej w tej rozprawie). Pewne wątpliwości budzi również jednoczesne stawianie pytania badawczego, jak i hipotezy głównej. Ponadto przypomnieć należy postulat o pożądanym nieco większym rozbudowaniu fragmentu wstępu poświęconego zagadnieniom metodycznym.

Analizując strukturę pracy trzeba zwrócić uwagę na poprawne skoordynowanie tytułu rozprawy, a także liczby i sekwencji rozdziałów oraz ich treści. W tytule daje się wyróżnić trzy składniki – rynek nieruchomości mieszkaniowych, finansowanie nieruchomości mieszkaniowych oraz bańki cenowe. Tym trzem składnikom podporządkowano strukturę pracy. Pierwszym składnikiem zajęto się w rozdziale I poświęconym zarysowaniu podstawowych kwestii pojęciowych stanowiących fundament dalszej części pracy. Kolejne dwa rozdziały korespondują z drugim składnikiem – finansowanie nieruchomości mieszkaniowych. W rozdziale II uwagę skoncentrowano na systemach finansowania nieruchomości mieszkaniowych, a w rozdziale III wskazano miękkie finansowanie jako przyczynę atrofii ograniczenia budżetowego. Trzeciemu składnikowi tytułu – bańkom cenowym – poświęcone są trzy kolejne rozdziały. Odnośnie do tak zarysowanego podejścia do struktury pracy można zgłosić dwie uwagi:

- czy nie należało nadać nieco innego tytułu rozdziałowi I? Obecny tytuł kładzie nacisk na spostrzeżenie, że nieruchomości mieszkaniowe są zasobami w sensie ekonomicznym. Oczywiście trudno byłoby zakwestionować powyższą konstatację, tym niemniej fakt, że nieruchomości są zasobami ma – moim zdaniem – mniejsze znaczenie, aniżeli zauważenie, że de facto najważniejszą kategorią z punktu widzenia perspektywy przyjętej w pracy jest rynek nieruchomości (w szczególności mieszkaniowych). W kontekście powyższego wydaje się, że tytuł rozdziału lepiej eksponujący kwestię rynku nieruchomości byłby bardziej adekwatny.
- czy nie zostały nadmiernie zachwiane proporcje objętościowe pomiędzy rozmiarami poszczególnych rozdziałów? Rozdziały liczą odpowiednio: 39 stron, 44 strony, 27 stron, 27 stron, 106 stron oraz 26 stron. Rozmiary rozdziału V pozostają w dość rażącej dysproporcji w stosunku do objętości pozostałych rozmiarów. Wydaje się, że warto byłoby rozważyć podzielenie rozdziału V na dwa rozdziały. W osobnym rozdziale można by przedstawić analizę porównawczą rozwiązań polskich w zestawieniu z rozwiązaniami amerykańskimi i hiszpańskimi.

W rozdziale I (NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE JAKO ZASOBY WYTWORZONE W SENSIE EKONOMICZNYM) zawarto przegląd podstawowych kategorii ekonomicznych składających się na specyficzny mezosystem gospodarczy, jakim jest rynek nieruchomości mieszkaniowych – nieruchomości jako zasoby: pojęcie, cechy i funkcje; typologia nieruchomości; nieruchomości mieszkaniowe oraz rynek nieruchomości. Moim zdaniem Autor dobrze poradził sobie z uporządkowaniem bazowych kategorii składających się na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Doktorant orientuje się w bogatej literaturze przedmiotu. Nie wnoszę tutaj istotnych uwag krytycznych. Tym niemniej wydaje się, że w tytule tabeli 1 na s. 39 brak chyba myślnika pomiędzy wyrazami „mieszkaniowy” i „podstawowe”.

Rozdział II (SYSTEMY FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH) składa się z dwóch podrozdziałów, których rozmiary charakteryzują się uderzającą asymetrią. W liczącym 2,5 strony podrozdziale 2.1.

wyartykułowano powiązania pomiędzy rynkiem nieruchomości mieszkaniowych a rynkiem finansowym. W liczącym 22 strony podrozdziale 2.2. zaprezentowano system finansowania nieruchomości mieszkaniowych w podziale na rynkowy podsystem finansowania mieszkalnictwa oraz na omówienie interwencji państwa w systemie finansowania mieszkalnictwa. W rozdziale tym Autor udowodnił, że dobrze orientuje się w realiach polskiego systemu finansowania nieruchomości mieszkaniowych.

W rozdziale III (MIĘKKIE FINANSOWANIE JAKO PRZYCZYNA ATROFII OGRANICZENIA BUDŻETOWEGO) Doktorant nawiązuje do teorii wyboru konsumenta i umiejętnie wykorzystuje koncepcję tzw. miękkiego ograniczenia budżetowego albo miękkiego finansowania Janosa Kornai. Uwagę zwraca zwłaszcza powiązanie cech finansowania poszczególnych mechanizmów finansowania inwestycji mieszkaniowych (mechanizm kontraktowy, mechanizm bankowości komercyjnej, mechanizm sekurytyzacyjny) z koncepcją miękkiego finansowania. Ważnym spostrzeżeniem Autora jest wykazanie, że przesłanki do wystąpienia atrofii ograniczenia budżetowego są obecne zarówno w mechanizmie rynkowego finansowania inwestycji mieszkaniowych, jak i w warunkach oddziaływania państwa na rynku mieszkaniowym.

W rozdziale IV rozprawy (MODELE IDEALIZACYJNE BANIEK CENOWYCH) zamieszczono rozważania poświęcone modelowaniu powstawania baniek cenowych. Zdefiniowano pojęcie bańki cenowej, określono przyczyny powstawania baniek cenowych oraz zbudowano model idealizacyjny powstawania i pęknięcia bańki cenowej. Jest to bardzo interesująca i wartościowa część pracy, pokazująca niemałe kompetencje Doktoranta w zakresie budowania teorii.

W rozdziale V (EKONOMICZNE I INSTYTUCJONALNE UWARUNKOWANIA POWSTAWANIA BAŃKI CENOWEJ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH) Autor dokonał szczegółowej i przekonującej identyfikacji czynników sprzyjających powstawaniu baniek cenowych na analizowanym rynku w podziale na poszczególne mechanizmy finansowania nieruchomości w Polsce. Ważnym elementem tego rozdziału jest także porównawcza prezentacja rozwiązań występujących w praktyce amerykańskiej i hiszpańskiej.

Rozdział VI (TRANSFORMACJA SYSTEMU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE JAKO STYMULANTA BAŃKI CENOWEJ) poświęcono zarysowaniu kierunków transformacji systemu finansowania nieruchomości pod kątem występowania tendencji do pojawiania się i pęknięcia baniek cenowych.

W zakończeniu zaprezentowano wnioski wynikające z przeprowadzonych rozważań. Pracę zamyka zestawienie wykorzystanej literatury, spis tabel, spis rysunków i streszczenie w języku angielskim.

W mojej opinii recenzowana dysertacja ma właściwe dla prac doktorskich rozmiary całkowite. Proporcje pomiędzy poszczególnymi częściami (rozdziałami) pracy są względnie zrównoważone (z kilkoma wcześniej wskazanymi wyjątkami). Silną stroną rozprawy stanowi przyjęty przejrzysty i klarowny linearny tok rozumowania.

Układ pracy ocenić należy jako poprawny – w przyjętym toku rozumowania liczba rozdziałów pracy oraz ich sekwencja są prawidłowe, choć przypomnieć należy uwagę o pożądanej być może dezintegracji rozdziału V na dwa odrębne rozdziały. Struktura wewnętrzna rozdziałów nie nasuwa istotnych wątpliwości – w moim przekonaniu jest ona dobrze uzasadniona, zdyscyplinowana, a także umiejętnie podporządkowana zadeklarowanym celom pracy i przyjętym hipotezom badawczym. Treść wywodu jest przejrzysta, nie ma zbędnych dygresji. Kolejną mocną stroną opracowania jest dobra orientacja Autora w polskiej i światowej literaturze przedmiotu. Doktorant potrafił dokonać trafnej selekcji prac przywoływanych w rozprawie. Mgr K. Nowakowski dobrze radzi sobie z rozległą bibliografią przedmiotu rozważań, a także potrafi umiejętnie i sprawnie się nią posługiwać w toku prowadzonego rozumowania.

W zakończeniu tego punktu recenzji zostaną przedstawione wybrane szczegółowe uwagi merytoryczne i formalne nawiązujące do treści rozprawy:

- jak Doktorant widzi zależność pomiędzy podejściem ekonomii neoklasycznej a podejściem zastosowanym w pracy do wyjaśnienia problemu bańki spekulacyjnej? Czy jest to zależność konkurencyjna, czy komplementarna?

- doceniając dojrzałość metodologiczną i metodyczną dysertacji byłbym ciekaw poznać stanowisko Doktoranta w kwestii słabych stron i ograniczeń hipotetyczno-dedukcyjnej metody badań;
- na stronie 136 zamieszczono określenie „hazard moralny” (termin pojawia się w powołaniu), które jest – jak sędzę – prostym tłumaczeniem angielskiego *moral hazard*; osobiście nie jestem zwolennikiem takiego sposobu tłumaczenia tego terminu na polski; jak Autor przetłumaczyłby inaczej to określenie?
- pozytywnym wyróżnikiem rozprawy jest posługiwanie się przez Autora tabelami i rysunkami ilustrującymi rozważania prowadzone w danym fragmencie pracy;
- moim zdaniem warto byłoby rozważyć celowość zamieszczania na końcu każdego rozdziału podsumowania i wniosków z prezentowanych rozważań. Ułatwiłoby to czytanie rozprawy i percepcję treści w niej zawartych.

5. Rezultaty badawcze

Uważam, że zarówno względy merytoryczne związane przede wszystkim z uzyskanymi w pracy wynikami badawczymi, jak i podkreślona wcześniej poprawność metodyczna ocenianej rozprawy stanowią podstawę do nadania jej Autorowi stopnia doktora nauk ekonomicznych. W mojej ocenie Doktorant osiągnął zadeklarowane cele i zgodnie z regułami sztuki ustosunkował się do postawionych hipotez badawczych.

Za wysoką pozytywną oceną dysertacji przemawiają następujące osiągnięcia, które zostały zrealizowane przez Autora:

- umiejętność znalezienia oraz postawienia interesującego i atrakcyjnego problemu badawczego, zasługującego na zgłębienie w toku prowadzonego badania naukowego (opisane to zostało w określeniu problemu badawczego, pytania badawczego oraz celów i hipotez);
- dobra orientacja w literaturze przedmiotu, zarówno krajowej, jak i międzynarodowej – umiejętność selekcji i interpretacji opracowań innych autorów;

- umiejętność odniesienia podjętej problematyki badawczej do osiągnięć innych autorów w nawiązaniu do literatury światowej oraz polskiej;
- umiejętność trafnego doboru i poprawnego, zgodnego z regułami warsztatu naukowego wykorzystania przyjętych metod badawczych;
- świetna orientacja w realnych aspektach finansowania rynku mieszkaniowego i dostrzeżenie korespondencji pomiędzy przywoływanymi koncepcjami teoretycznymi a praktycznymi aspektami finansowania nieruchomości mieszkaniowych;
- zdolność do wnioskowania.

Mocną stroną rozprawy jest rozbudowana, kompetentna, uporządkowana i dobrze skonstruowana koncepcyjnie prezentacja literatury poświęconej badaniom teoretycznym i empirycznym nad problematyką funkcjonowania systemów finansowania nieruchomości mieszkaniowych. W mojej opinii Autor potrafił umiejętnie zidentyfikować najważniejsze tendencje oraz wydobyć syntetycznie ujęte „state of the art”.

Mgr Krystian Nowakowski wykazał w dysertacji, że umie badać rzeczywistość gospodarczą posługując się występującymi w literaturze przedmiotu ujęciami teoretycznymi, twórczo je modyfikując i rozwijając oraz że potrafi prowadzić postępowanie badawcze w nawiązaniu do wyników badań teoretycznych i empirycznych innych autorów. Można więc stwierdzić, że cały proces badawczy zrealizowany przez Doktoranta jest dobrze zakorzeniony i usytuowany w prowadzonych w wybranym obszarze badaniach naukowych. Innymi słowy sposób realizacji postępowania badawczego przez Doktoranta sprzyja ciągłości rozwoju nauki.

Doktorant osiągnął sformułowane we wstępie cele pracy. Ustosunkował się także w przekonujący sposób do zasygnalizowanych wcześniej hipotez badawczych. W moim przekonaniu największym osiągnięciem pracy jest zbudowanie teoretycznego modelu idealizacyjnego powstawania i pęknięcia bańki cenowej (rozdział IV). Należy podkreślić, że zarówno cele, jak i hipotezy rozprawy zostały skonstruowane w taki sposób, że w pełni uzasadnione było podjęcie badań z nimi powiązanych. Metody dobrane i wykorzystane przez Doktoranta nie budzą zastrzeżeń.

Duże uznanie należy się także za przeprowadzoną w rozdziale V analizę ekonomicznych i instytucjonalnych uwarunkowań powstawania bańki cenowej na rynku nieruchomości mieszkaniowych, co można traktować jako swego rodzaju odmianę szerokiego i ambitnego programu autorskich badań empirycznych podjętych przez Doktoranta.

Uzyskane wyniki badań są ważne i interesujące, a także mogą skłaniać do refleksji nad ich wykorzystaniem do budowania rekomendacji dla osób profesjonalnie związanych z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych oraz polityków gospodarczych. Osiągnięte rezultaty pozwoliły na sformułowanie wniosków (24 wnioski zaprezentowano w zakończeniu rozprawy), które mają duże znaczenie poznawcze i praktyczne. Wyniki badań Doktoranta wnoszą warty zauważenia wkład do aktualnego stanu wiedzy na temat finansowania na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

6. Strona formalna pracy

Strona formalna rozprawy jest jej względnie silną stroną, tym niemniej zdarzają się w niej potknięcia natury językowej. Dysertacja jest napisana zasadniczo poprawnym, zrozumiałym, komunikatywnym i ładnym językiem. Stronę graficzną opracowania oceniam pozytywnie.

W pracy występuje jednak pewna liczba błędów językowych – literowych, gramatycznych, stylistycznych i innych uchybień formalnych. Dla ilustracji można podać kilka przykładów tego rodzaju niedociągnięć:

- s. 11 – jest: ostatniego ponadnormatywnych wzrostu cen; powinno być: ostatniego ponadnormatywnego wzrostu cen;
- s. 90 – jest: odnośnie przyszłej sytuacji finansowej; powinno być: odnośnie do przyszłej sytuacji finansowej;
- s. 90 – jest: Jonas Kornai; powinno być: Janos Kornai;
- s. 136 – wątpliwości związane z użyciem zwrotu „hazard moralny”;
- 283 – razi użycie zwrotu „głównym faktorem”; można to zapisać po polsku jako „głównym czynnikiem”.

Bardziej rozbudowana dokumentacja zgłoszonych zastrzeżeń znajduje się w egzemplarzu rozprawy przekazanym recenzentowi.

7. Konkluzja końcowa

Całościowa ocena recenzowanej pracy doktorskiej jest wysoce pozytywna. Najważniejsze silne strony rozprawy stanowią: umiejętny dobór problematyki badawczej, poprawne sformułowanie celów oraz hipotez badawczych, przekonująca i dobrze podporządkowana celowi oraz hipotezom struktura pracy, dobra orientacja Autora w realiach funkcjonowania rynku nieruchomości, biegłe posługiwanie się szeroką literaturą przedmiotu, zarówno krajową, jak i zagraniczną, poprawność metodyczna, dbałość o słowo oraz umiejętność prowadzenia analizy i wyciągania wniosków.

W przekonaniu autora recenzji praca spełnia wymogi stawiane rozprawom doktorskim: stanowi ona oryginalne rozwiązanie problemu naukowego i wykazuje ogólną wiedzę teoretyczną Doktoranta, a także umiejętność prowadzenia pracy naukowej. Oceniana rozprawa spełnia wymogi określone w art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki i może być dopuszczona do kolejnych etapów postępowania o nadanie stopnia doktora nauk ekonomicznych w dyscyplinie ekonomia.

Wnoszę o dopuszczenie mgr. Krystiana Nowakowskiego do publicznej obrony.

Wnioskuję też do Rady Wydziału o wyróżnienie dysertacji w wypadku pozytywnego zakończenia obrony.

Poznań, 19 sierpnia 2015

