

Warszawa 22.05.2023 r.

Dr hab. Alina Daniłowska, prof. SGGW
Katedra Ekonomii i Polityki Gospodarczej
Instytut Ekonomii i Finansów
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

Recenzja

rozprawy doktorskiej mgr Tomasza Lechowicza
nt. „Wpływ polityki monetarnej i mikroostrożnościowej na koniunkturę na rynku
nieruchomości mieszkaniowych (przykład Polski i Wielkiej Brytanii)” wykonanej pod
kierunkiem dr hab. Ryszarda Katy, prof. UR

1. Podstawa formalna i prawna

Podstawą przygotowania niniejszej recenzji jest powołanie na recenzenta przez Radę Naukową Kolegium Nauk Społecznych Uniwersytetu Rzeszowskiego w dniu 16 marca 2023 r. (pismo Pani dr hab. Elżbiety Feret, prof. UR Prorektora ds. Kolegium Nauk Społecznych, Dziekana Wydziału Ekonomii i Finansów Uniwersytetu Rzeszowskiego z dnia 23.03.2023 r.).

Recenzja została sporządzona zgodnie z wytycznymi określonymi w ustawie z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. z 2017 r., poz. 1789 ze zm.). Zgodnie z wymogami tej ustawy recenzja rozprawy doktorskiej powinna zawierać ocenę:

- stopnia oryginalności rozwiązania problemu naukowego,
- ogólnej wiedzy teoretycznej kandydata w danej dyscyplinie finansowej (w tym przypadku dyscyplina ekonomia i finanse),
- umiejętności samodzielnego prowadzenia pracy naukowej przez Doktoranta.

2. Ogólna charakterystyka rozprawy

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych odbywa się drogą rynkową: kupno lub wynajem mieszkania lub drogą transferu, głównie poprzez system mieszkań komunalnych. W gospodarce rynkowej ta pierwsza droga dominuje. Z uwagi na wartość inwestycji prywatnej, jaką jest zakup mieszkania, istotnym elementem umożliwiającym w wielu wypadkach realizację zakupu są kredyty bankowe. We współczesnych gospodarkach aktywność kredytowa banków podlega licznym regulacjom ze strony banku centralnego, który jest odpowiedzialny

za prowadzenie polityki pieniężnej i instytucji nadzoru finansowego. Działania podejmowane przez bank centralny przekładają się na koniunkturę gospodarczą, której ważnym elementem jest koniunktura na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Współcześnie coraz większe znaczenie mają też działania nadzorcze instytucji nadzoru finansowego. Mechanizmy transmisji impulsów polityki monetarnej oraz regulacji nadzorczych na rynek nieruchomości są przedmiotem systematycznych badań. W ten nurt wpisują się badania podjęte w ramach realizacji recenzowanej pracy doktorskiej. Jej przedmiotem jest wpływ polityki monetarnej i regulacji nadzorczych na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce i w Wielkiej Brytanii.

Praca jest obszerna, wraz z załącznikami liczy 427 stron. Zostało w niej zamieszczonych 105 tabel i 64 rysunków. Bibliografia jest imponująca pod względem liczebności (około 600 pozycji literatury przedmiotu w języku polskim i angielskim) oraz jakości i adekwatności do podjętej problematyki. Bibliografię uzupełnia wskazanie 46 stron internetowych.

Praca składa się ze wstępu, ośmiu rozdziałów, wniosków, bibliografii, spisów rysunków i tabel oraz załącznika.

Na treść pracy składają się następujące problemy ujęte w ośmiu rozdziałach:

1. Zagadnienia metodyczne;
2. Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości mieszkaniowych;
3. Charakterystyka rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce i Wielkiej Brytanii;
4. Rola sektora bankowego w finansowaniu zakupów mieszkaniowych;
5. Spekulacja (bańki cenowe) na rynku mieszkaniowym;
6. Wpływ polityki monetarnej i rekomendacji nadzoru finansowego na rynek nieruchomości mieszkaniowych w świetle badań empirycznych.

Układ pracy jest prawidłowy. Kolejność rozdziałów jest logiczna.

3. Ocena merytoryczna rozprawy

Rozprawę doktorską rozpoczyna Wstęp, w którym Autor uzasadnił podjęcie tematu. Wskazał tu na powiązania między rynkiem mieszkaniowym, który jest kluczowy dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa a rynkiem kredytów mieszkaniowych, który jest wrażliwy na impulsy polityki monetarnej banku centralnego i regulacje nadzoru finansowego. Według Autora istnieje luka badawcza w zakresie rozpoznania wpływu oddziaływania na rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce i Wielkiej Brytanii zarówno instrumentów polityki monetarnej banków centralnych obu państw jak i rekomendacji i norm nadzorczych. Recenzowana praca doktorska ma ambicję zmniejszyć tę lukę.

Rozdział pierwszy ma charakter metodyczny. Przedstawiono w nim cel pracy i hipotezy badawcze, zastosowane metody badań oraz zakres.

Cel główny rozprawy został określony szeroko. Było nim „określenie wpływu instrumentów polityki pieniężnej banku centralnego oraz norm ostrożnościowych i rekomendacji instytucji nadzoru finansowego na koniunkturę na rynku nieruchomości mieszkaniowych”. Aby zrealizować cel główny Autor sprecyzował siedem celów szczegółowych o charakterze zadań badawczych. Są to:

1. Charakterystyka mieszkania jako dobra ekonomicznego;
2. Przedstawienie bankowych narzędzi finansowych wspomagających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności;
3. Analiza rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce i w Wielkiej Brytanii w latach 2003-2017 oraz ukazanie barier i determinant jego rozwoju;
4. Charakterystyka koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych na przykładzie Polski i Wielkiej Brytanii oraz zjawiska baniek cenowych na tym rynku;
5. Charakterystyka poziomu i dynamiki finansowania potrzeb mieszkaniowych przez banki w Polsce i Wielkiej Brytanii, ocena dostępności kredytów mieszkaniowych;
6. Ocena wpływu stopy procentowej i innych instrumentów Banku Centralnego na rynek nieruchomości mieszkaniowych;
7. Ocena wpływu norm ostrożnościowych i rekomendacji nadzoru finansowego na rynek nieruchomości mieszkaniowych.

Autor wskazał, że cel główny rozprawy ma aspekt teoretyczny oraz aplikacyjny.

Celem teoretycznym pracy było zebranie i uporządkowanie wiedzy dotyczącej polityki banków centralnych oraz nadzoru finansowego i diagnoza ich wpływu na rynek nieruchomości mieszkaniowych.

Celem aplikacyjnych było sformułowanie rekomendacji dla praktyki gospodarczej w aspekcie możliwości stabilizowania rynku hipotecznych kredytów mieszkaniowych, a przez to stabilizowania rynku nieruchomości mieszkaniowych pod wpływem polityki monetarnej banku centralnego oraz polityki nadzoru finansowego.

Uważam, że przyjęty cel główny jak i cele cząstkowe zostały określone poprawnie pod względem merytorycznym, są precyzyjne i klarowne. Sformułowanie celu aplikacyjnego jest trochę zawile.

W pracy zostało postawionych sześć hipotez badawczych w następującym brzmieniu:

1. Niskie stopy procentowe powodują wzrost dostępności cenowej kredytu hipotecznego, a to skutkuje wzrostem popytu na mieszkania oraz wzrostem cen nieruchomości.

2. Wzrost cen nieruchomości, czyli wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych prowadzi do liberalizacji polityki kredytowej banków w obszarze kredytów mieszkaniowych.
3. Istnieje zależność pomiędzy przypisaniem przez kredytobiorców dużego znaczenia zmianom stóp procentowych oraz zmianom rekomendacji nadzorczych dotyczących kredytów mieszkaniowych jako determinant popytu na te kredyty a wagą tych czynników jako predyktorów decyzji o pobraniu kredytu mieszkaniowego.
4. Rekomendacje nadzorcze determinują popyt na kredyty mieszkaniowe poprzez ich istotny wpływ na decyzje kredytowe osób zainteresowanych nabyciem mieszkania (lub budową domu).
5. Zalecenia nadzorcze dotyczące kredytów mieszkaniowych wpływają na ich podaż ze strony banków poprzez zmiany dostępu do tych kredytów dla klientów odzwierciedlone w kryteriach oceny zdolności kredytowej klientów i wymagań w zakresie wkładu własnego i zabezpieczenia kredytu.
6. Stopy procentowe i instrumenty nadzoru finansowego dotyczące kredytów hipotecznych wpływają silniej na decyzję o pobraniu kredytu mieszkaniowego w przypadku kredytobiorców kierujących się celem inwestycyjnym przy zakupie mieszkania niż w przypadku kredytobiorców realizujących za pośrednictwem kredytu własną podstawową potrzebę mieszkaniową.

Hipotezy badawcze współbrzmiały z celem głównym i celami szczegółowymi. Dotyczą ważnych aspektów podjętego problemu badawczego. Generalnie są sformułowane poprawnie. Ich liczba jest znaczna i mogłaby być zredukowana przynajmniej o hipotezę 1, która mówi o oczywistej zależności popytu na kredyt od jego ceny. Pewne zastrzeżenia budzi też hipoteza 5, w której dokonano dość karkołomnego przełożenia zaleceń nadzorczych na podaż kredytów mieszkaniowych.

W tej części rozprawy zostały klarownie zarysowane zakresy pracy: podmiotowy, przedmiotowy, czasowy i przestrzenny. Uzasadniono też przekonująco potrzebę zastosowania analizy porównawczej między krajami i wybór Wielkiej Brytanii i Polski.

Metody badawcze zostały podzielone na metody gromadzenia danych, metody przetwarzania i prezentacji. W pierwszej grupie znalazły się badania ankietowe gospodarstw domowych, które w latach 2003-2017 zaciągnęły przynajmniej 1 kredyt mieszkaniowy i były zadłużone z tego tytułu na koniec 2017 roku. Druga grupa obejmuje metody statystyczne zastosowane do analizy danych liczbowych takie jak testy niezależności chi-kwadrat, współczynniki V-Cramera i tau-Kendalla oraz regresja wieloraka. Wyniki zaprezentowano w

formie opisowej, tabelarycznej i graficznej. Przyjęte metody są odpowiednie do przedmiotu i celu pracy.

Analizę empiryczną oparto w pracy na danych pierwotnych i wtórnych. Te pierwsze uzyskano w drodze badań ankietowych przeprowadzonych wśród gospodarstw domowych w badanych państwach. Dane wtórne pochodziły ze źródeł urzędowych jak urzędy statystyczne, banki centralne i instytucje nadzoru finansowego oraz innych podmiotów zajmujących się problematyką rynku nieruchomości w Polsce i w Wielkiej Brytanii. Można ocenić dobór tych źródeł jako bogaty i wszechstronny i co najważniejsze odpowiedni dla podjętej problematyki.

Rozdział drugi pod tytułem „Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości mieszkaniowych” miał przybliżyć czytelnikowi problematykę rynku mieszkaniowego. W jego pierwszej części omówiono pojęcie i istotę mieszkań jako podstawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych człowieka, które są jedną z najważniejszych potrzeb. Autor podkreślił, że wraz z rozwojem społeczno-gospodarczym następowało rozszerzenie funkcji mieszkań ze ściśle bytowych po funkcje społeczne. Ma to konsekwencje dla kształtu i wielkości potrzeb mieszkaniowych, a w efekcie dla popytu na mieszkania. Stronie popytowej i podażowej rynku mieszkaniowego jest poświęcone kolejny punkt rozdziału, w którym omówiono ich najważniejsze determinanty. W kolejnym punkcie podjęto próbę pokazania współzależności między rozwojem systemu finansowego, rynku mieszkaniowego oraz wzrostu gospodarczego. Rozważania są oparte na bogatej literaturze przedmiotu, prezentują dobry poziom merytoryczny, jednak w ocenie recenzenta pewne fragmenty jak definicje, ogniwa i funkcje systemu finansowego można byłoby wyłączyć z pracy jako wybiegające poza jej przedmiot. W ostatnim punkcie zaprezentowano spojrzenie na nieruchomości mieszkaniowej jako na dobro inwestycyjne. Jest to cenny fragment pracy pokazujący ważny obszar rynku nieruchomości, którego konsekwencje dla dostępności mieszkań i modelu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych są coraz bardziej istotne.

Rozdział trzeci „Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce i w Wielkiej Brytanii” ma charakter opisowo-porównawczy. Scharakteryzowano w nim rynki mieszkaniowe Polski i Wielkiej Brytanii i omówiono polityki mieszkaniowe w obu krajach. Rozdział ten ma dużą wartość informacyjną. W ocenie Recenzenta z powodzeniem powinien być stać się częścią rozdziału drugiego.

Rozdział czwarty pt. „Sektor bankowy jako źródło finansowania nieruchomości mieszkaniowych” pokazuje rolę sektora bankowego w finansowaniu nieruchomości. Pierwszą część rozdziału poświęconą podstawowym zagadnieniom związanym z kredytowaniem nieruchomości należy ocenić bardzo wysoko. Oprócz zagadnień teoretycznych Autor pokazał,

może nawet zbyt szczegółowo, wykorzystanie w praktyce kredytu bankowego jako instrumentu polityki mieszkaniowej w Polsce i w Wielkiej Brytanii. W dalszej części rozdziału został omówiony rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w obu krajach. Merytoryczny poziom omawianego rozdziału jest bardzo wysoki. Taką ocenę uzasadnia dobór poszczególnych zagadnień, ich logiczne uporządkowanie, oparcie się o liczną literaturę przedmiotu zarówno krajową jak i zagraniczną, bogata ilustracja liczbową omawianych zjawisk.

Rozdział piąty „Bańki cenowe na rynku nieruchomości mieszkaniowych – istota, przyczyny i skutki” można potraktować jako uzasadnienie interwencji banku centralnego i kontroli finansowania rynku nieruchomości ze strony instytucji nadzoru finansowego. Jest on poświęcony bańkom cenowym na tym rynku. Są one niewątpliwie ważnym zjawiskiem i pewną specyficzną fazą cyklu koniunkturalnego na rynku nieruchomości, jednak wydaje się, że z perspektywy tematu i celu rozprawy mógłby zostać w większym stopniu uwypuklony w treści jak również w tytule rozdziału lub punktów „tytułowy” problem koniunktury na rynku nieruchomości. Byłoby to wskazane ze względu na to, że w kolejnych empirycznych badaniach jako zmienną reprezentującą stan koniunktury przyjęto ceny nieruchomości. Problematyce cen nie w kontekście bańki cenowej został poświęcony jeden zasługujący na wysoką ocenę punkt tego rozdziału. Interesującym uzupełnieniem rozważań są wyniki autorskich badań ankietowych dotyczące aspektów behawioralnych związanych z inwestowaniem przez gospodarstwa domowe w nieruchomości mieszkaniowe.

W kolejnych dwóch rozdziałach Autor dokonał analizy wpływu polityki monetarnej (rozdział szósty „Polityka monetarna Narodowego Banku Polskiego i Banku Anglii i ich wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych) i rekomendacji nadzoru finansowego (rozdział siódmy „Wpływ rekomendacji nadzoru finansowego na rynek nieruchomości mieszkaniowych”) na rynek nieruchomości mieszkaniowych w obu badanych krajach. Przeważającą część obu rozdziałów zajmują obszernie charakterystyki odpowiednio polityki monetarnej (rozdział szósty) i nadzoru finansowego (rozdział siódmy). Niewątpliwie są one potrzebne. Jednak, mimo że są merytorycznie poprawne, to wydaje się, że mogłyby być znacznie ograniczone bez szkody dla realizacji celu pracy i weryfikacji hipotez. Mimo obszerności rozdziału szóstego tematyka transmisji polityki pieniężnej do gospodarki i do będącego przedmiotem pracy sektora nieruchomości została wspomniana w jednym kilkudzaniowym akapicie. Podstawowej analizie merytorycznej o charakterze ilościowym dotyczącej wpływu polityki monetarnej na rynek nieruchomości w Polsce Autor dokonał przez zbadanie relacji stopy procentowej odzwierciedlanej przez WIBOR 3M, a cenami mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym. Brakuje tu uzasadnienia dla wyboru właśnie tej stawki, tym

bardziej, że dla Wielkiej Brytanii Autor przyjął stopę procentową w tym kraju. W opisie Autor wspomina też o dwóch kategoriach ceny mieszkań, mianowicie ceny ofertowej i ceny transakcyjnej, ale nie precyzuje, które zostały wykorzystane do przygotowania obliczeń i wykresów, a różnice między nimi są dość znaczne. Uwagę też zwraca bardzo wysoka różnica ceny 1m² powierzchni nieruchomości mieszkalnych dla Polski między rynkami pierwotnym i wtórnym. Z wykresów 46, 47 i 48 wynika, że cena na rynku pierwotnym była prawie dwukrotnie wyższa niż na rynku wtórnym, np. dla 2017 roku cena 1 m² na rynku pierwotnym wynosiła ponad 7 000 zł a na rynku wtórnym jedynie 4 000 zł. Przegląd tych cen przez recenzenta wskazuje, że ich różnice dla różnych miast w Polsce były dodatnie lub ujemne, ale rozpiętość była zdecydowanie niższa. O ile w analizie ogólnej kierunkowej relacji między nimi a stawką WIBOR3M nie ma to takiego znaczenia, to przypadku wyników regresji podważa wiarygodność wyników w przypadku rynku wtórnego, dla którego są raczej niepoprawne. Dane dla Wielkiej Brytanii nie budzą tych zastrzeżeń.

W rozdziale siódmym oprócz wspomnianej powyżej części opisowej znalazła się wartościowa analiza oddziaływania rekomendacji nadzoru finansowego na strukturę nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych, strukturę portfela kredytów mieszkaniowych w Polsce i w Wielkiej Brytanii oraz poziomu udzielonych w latach 2003-2017 kredytów mieszkaniowych. Cenną częścią tego rozdziału i swoistym podsumowaniem podjętych w nim rozważań i badań jest próba określenia wyzwań w zakresie regulacji rynku kredytów mieszkaniowych. Można je uznać za udaną realizację celu aplikacyjnego pracy.

W pierwszej części rozdziału ósmego Autor podjął się zbadania znaczenia kursu polityki monetarnej i rekomendacji nadzoru finansowego dla osób zaciągających kredyty mieszkaniowe. Podstawą analizy były dane pierwotne uzyskane za pomocą badań ankietowych gospodarstw domowych, które zaciągnęły kredyty mieszkaniowe w latach 2003-2017. W badaniu zastosowano nieprobabilistyczne techniki doboru próby. Należy podkreślić, że przeprowadzenie właściwymi metodami badań ankietowych nie jest łatwe. W przypadku tej pracy dodatkowym problemem była konieczność przeprowadzenia ich zagranicą. Autor był świadom ograniczeń wiążących się interpretacją wyników takich badań, a szczególnie uogólniania ich na całą populację. Pytania dotyczyły konieczności skorzystania z kredytu, znaczenia dla kredytobiorców warunków uzyskania i spłaty, oraz znaczenia zmian w okresie spłaty określonych cech kredytu wpływających na warunki kredytów (np. wzrost, spadek) stóp procentowych. Z badań wynikają ciekawe wnioski dotyczące różnic konieczności korzystania z kredytów przy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych i wrażliwości na warunki kredytów kredytobiorców z Polski i Wielkiej Brytanii. Wydaje się w świetle badań, że sytuacja

kredytobiorców w Polsce jest korzystniejsza niż w Wielkiej Brytanii. Uzyskane wyniki niewątpliwie znacząco pogłębiły wiedzę o potrzebach i postawach kredytobiorców. W drugiej części rozdziału został przedstawiony badania determinant cen nieruchomości mieszkaniowych. Do modelu Autor wytypował dwie zmienne niezależne oraz 14 determinant. Rezultaty badania wskazują na dużą rolę wartości kredytów mieszkaniowych i stopy procentowej. Badania wskazały też, że respondenci w swoich decyzjach biorą pod uwagę rekomendacje nadzoru finansowego. Podsumowując, można stwierdzić, że wyniki badań ankietowych poszerzają wiedzę o badanych relacjach.

Ostatnią częścią rozprawy są wnioski. Autor odniósł się tu do hipotez. Wskazał na te, które zostały potwierdzone (przyjęte) i te, które zostały potwierdzone tylko częściowo. Żadna z hipotez nie została odrzucona. Informacje o wynikach weryfikacji hipotez miały formę reasumpcji wyników analizy w obszarze, do którego odnosiła się hipoteza. Ważną zaletą tej części jest klarowność i syntetyczność. Uważam, że w tej części Autor mógł zawrzeć również reasumpcję najważniejszych wyników wielowątkowych badań przeprowadzonych w pracy nie wiążących się bezpośrednio z hipotezami.

5. Uwagi szczegółowe

Praca jest przygotowana pod względem edycyjnym dość starannie, jednak znalazły się pewne uchybienia. Liczne zarzuty dotyczą przygotowania tabel i rysunków. Błędy polegają na:

- a) błędnych tytułach (tab. 32 w tytule udział, w środku wartość);
- b) braku precyzji w źródłach danych, wskazanie BGK (rys. 8), EMF (tab. 28), KNF (tab. 29, tab.30), CPBiL (tab.30), czy NBP (tab. 31) jako źródła jest wysoce ogólne;
- c) nieprecyzyjnych tytułach wykresów: ceny transakcyjne czy ofertowe (rys. 47, 48, i dalszych), kredyty jako portfel (zadłużenie) czy nowo udzielone;
- d) tytułach tabel nieodzwierciedlających w pełni ich zawartości np. tab. 13 (str. 92) zawiera dane o nie tylko o tytułowej liczbie kredytów, ale i dynamice, podobnie jest w przypadku innych wielu tabel, tytuły tabel 19 i 20 (str.122) mówią tylko o liczbie umów kredytowych, a zawierają też dane o kwotach udzielonych kredytów i ich średniej wartości. Niedoprecyzowania o podobnym charakterze występują w wielu innych tabelach;
- e) niejasnych wyjaśnieniach np. pod tabelą 24 znajduje się tekst objaśniający o brzmieniu cyt: „całkowita liczba zakupionych nieruchomości mieszkaniowych jest niższa niż łączna wartość wypłaconych premii”;

- f) dane w tabeli 27 powinny korespondować z danymi w tabeli 26, jednak wrywkowe przeliczenia salda kredytów (tab. 26) na saldo na 1 mieszkańca dokonane przez recenzenta dają inne wyniki niż te w tabeli 27;
- g) w przypadku dynamiki poprawnym jest użycie wyrażenia „rok poprzedni = 100”, a nie „rok poprzedni = 100%”;
- h) dane w tabelach 47 i 48 według informacji Autora pochodzą z badań ankietowych. W części metodycznej Autor podaje, że zostały nimi objęte gospodarstwa domowe, które zaciągnęły kredyt w okresie 2003-2017, natomiast w tekście przed tymi tabelami pojawia się okres 2001-2016.

6. Ocena pracy

Ocena aspektów metodycznych

Układ pracy jest właściwy. Cechuje się logiką odpowiadającą logice postępowania badawczego. Autor dostrzegł ważny i aktualny problem badawczy, rozpoznał stan wiedzy na jego temat, dostrzegł lukę badawczą, odpowiednio do niej sformułował cel ogólny i cele cząstkowe, postawił hipotezy badawcze odnoszące się do ważnych aspektów podjętego problemu. Następnie konsekwentnie za pomocą odpowiednich, metod i instrumentów badawczych realizował postawione cele i zweryfikował hipotezy badawcze.

Ocena wartości merytorycznych

Poziom merytoryczny pracy jest bardzo dobry. Taką ocenę uzasadnia podjęcie aktualnej i ważnej problematyki, bardzo solidna podbudowa teoretyczna i empiryczna problemu oraz część analityczna, w której Doktorant udowodnił, że posiadał umiejętności samodzielnego prowadzenia pracy naukowej. Stosując właściwe metody i instrumenty badawcze przeprowadził estymację wpływu polityki monetarnej i mikroostrożnościowej na rynek kredytów mieszkaniowych, co jest zadaniem niełatwym. Można z całą pewnością stwierdzić, że recenzowana rozprawa doktorska stanowi oryginalne rozwiązanie ważnego problemu naukowego. Doktorant wykazał się bardzo dużą wiedzą teoretyczną zarówno z podjętej problematyki jak i wiedzą ogólną z zakresu przebiegu podstawowych procesów społeczno-gospodarczych w stopniu nawet wykraczającym poza potrzeby tej pracy.

Ocena kwalifikacyjna

Analiza aspektów metodycznych pracy, jej wartości merytorycznych oraz formalnego przygotowania pozwala na wysoką ocenę jakości recenzowanej rozprawy. Doktorant wykazał się, umiejętnością identyfikacji problemu badawczego, sformułowania celu badań i postawienia

hipotez badawczych oraz zebrania, analizy i opracowania materiałów badawczych. Posiada głęboką wiedzę teoretyczną i znajomość zagadnień praktycznych z podjętej problematyki.

Stwierdzam, że rozprawa doktorska Pana mgr Tomasza Lechowicza nt. „Wpływ polityki monetarnej i mikroostrożnościowej na koniunkturę na rynku nieruchomości mieszkaniowych (przykład Polski i Wielkiej Brytanii)” spełnia wymogi stawiane rozprawom doktorskim określone w ustawie z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. z 2017 r., poz. 1789 ze zm.) i wnioskuję o przyjęcie rozprawy przez Radę Naukową Kolegium Nauk Społecznych Uniwersytetu Rzeszowskiego oraz dopuszczenie Pana mgr Tomasza Lechowicza do jej publicznej obrony.

Alina Danitowska