

Warszawa, 17.04.2023

Dr hab. prof. SGH Gabriel Główka
Szkoła Główna Handlowa w Warszawie
Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie
Instytut Finansów Korporacji i Inwestycji

**Recenzja rozprawy doktorskiej mgr. Tomasza Lechowicza
pt. „Wpływ polityki monetarnej i mikroostrożnościowej na koniunkturę
na rynku nieruchomości mieszkaniowych (przykład Polski i Wielkiej
Brytanii)“ przygotowanej pod kierunkiem naukowym prof. UR dr. hab.
Ryszarda Katy**

Podstawą sporządzenia niniejszej recenzji jest uchwała Rady Naukowej Kolegium Nauk Społecznych Uniwersytetu Rzeszowskiego z dnia 16 marca 2023 r. Rozprawa liczy 389 stron druku komputerowego, zawiera 105 tabel, 64 rysunki oraz bibliografię obejmującą 539 pozycji literatury zarówno krajowej, jak i zagranicznej, a także spis wykorzystanych aktów prawnych i stron internetowych oraz załącznik i streszczenie.

1. Trafność wyboru problemu badawczego rozprawy

Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest jednym z ważniejszych segmentów gospodarki, który może pozytywnie oddziaływać na system gospodarczy zarówno w krótkim, jak i długim okresie. Wpływa on bowiem na poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, rozmiary zatrudnienia, poziom oszczędności i inwestycji oraz tempo wzrostu gospodarczego. W związku z tym rynek nieruchomości mieszkaniowych może stanowić istotny sektor stabilizujący gospodarkę.

Obserwacja rynków nieruchomości mieszkaniowych pokazuje jednak, że trwałym zjawiskiem w ich funkcjonowaniu i rozwoju jest cykliczność. Jako fundamentalną przyczynę wahań koniunkturalnych na rynku nieruchomości

mieszkaniowych uznaje się jego strukturalną cechą przejawiającą w wysokiej zmienności, w krótkim okresie, popytu i znacznie opóźnionej reakcji podaży na tego typu zmiany. Skutkiem opóźnień w tego rodzaju dostosowaniach na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest pojawianie się określonych napięć, wywołujących między innymi wahania w poziomie cen mieszkań. Jednak wraz z rozwojem rynków finansowych oraz sektora bankowego, zdecydowanie wzrasta wpływ systemu finansowania nieruchomości mieszkaniowych na wielkość i zmiany popytu mieszkaniowego, który może potencjalnie w sposób znaczący powiększać skalę niedostosowania popytu i podaży na rynku mieszkaniowym. Skala tych dysproporcji w dużym stopniu zależy od tego na ile impuls wzrostu popytu wywołany czynnikami fundamentalnymi zostanie wzmocniony działalnością kredytową sektora bankowego.

Nadmierna deregulacja systemów finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz liberalizacja udzielania kredytów mogą w znaczący zatem sposób zwiększać niebezpieczeństwo uruchomienia mechanizmu ekspansji kredytowania hipotecznego i wzrost znaczenia czynników spekulacyjnych w dynamice wzrostu cen mieszkań. Istnieje wówczas możliwość uruchomienia samonapędzającego się mechanizmu wzrostu cen, oczekiwań cenowych i popytu. Popyt kreowany jest wówczas nie tylko poprzez czynniki fundamentalne, ale w znacznej mierze czynniki spekulacyjno – psychologiczne. Mamy wtedy najczęściej do czynienia z szybkim narastaniem bańki cenowej na rynku mieszkaniowym. Z doświadczeń wynika, że w sytuacji gwałtownego jej pęknięcia obserwujemy załamanie rynku z wieloma tego bardzo negatywnymi konsekwencjami dla systemu bankowego i całej gospodarki. Oznacza to, że system finansowania nieruchomości mieszkaniowych jest z jednej strony jednym z najistotniejszych czynników długofalowego rozwoju rynku mieszkaniowego, gdyż zwiększa dostępność mieszkań, z drugiej natomiast strony może on stać się czynnikiem wywołującym destabilizację systemu ekonomicznego poprzez kreowanie nadmiernego popytu na rynku mieszkaniowym.

Oznacza to, że istnieje potrzeba łagodzenia wahań koniunkturalnych na rynkach nieruchomości mieszkaniowych poprzez prowadzenie odpowiedniej polityki stabilizacyjnej. Z uwagi na fundamentalne znaczenie i aktualność tych problemów istnieje ponad wszelką wątpliwość potrzeba prowadzenia badań naukowych w tym obszarze. Wynikające z nich wnioski mogłyby przyczynić do podejmowania przez praktykę trafnych decyzji regulacyjnych zarówno w sferze polityki monetarnej, jak i nadzorczej w celu kształtowania warunków do zrównoważonego rozwoju rynków nieruchomości mieszkaniowych.

Będzie to możliwe, gdy władze monetarne i instytucje nadzorcze będą w stanie odpowiednio zdiagnozować zagrożenia płynące z rozwoju bieżącej sytuacji na rynku finansowania nieruchomości mieszkaniowych, w tym prawidłowo określić czynniki, które mogą wywoływać narastanie zagrożenia dla stabilności systemowej.

W świetle powyższych spostrzeżeń należy z zadowoleniem przyjąć przygotowaną przez mgr. T. Lechowicza rozprawę doktorską, w której podjęto próbę wypełnienia pewnej luki, widocznej w dotychczasowych polskich publikacjach, dotyczącej powyższej problematyki, szczególnie w zakresie badań o charakterze międzynarodowym. Doktorant słusznie stwierdza bowiem, że „tematyka oddziaływania instrumentów polityki monetarnej banków centralnych w Polsce i Wielkiej Brytanii (w szczególności stóp procentowych) na rynek nieruchomości mieszkaniowych nie doczekała się jak dotychczas kompleksowego opracowania. Podobnie istnieje luka w badaniach wpływu rekomendacji i norm nadzorczych dotyczących kredytów mieszkaniowych na rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce i Wielkiej Brytanii“ /s. 10/.

Dobór zatem przedmiotu i zakresu badań recenzowanej rozprawy należy uznać jako trafny i ważny, zarówno ze względów teoretycznych, jak i praktycznych. Poruszane w niej treści są moim zdaniem ciekawe zarówno z naukowego punktu widzenia, chociażby ze względu na złożony i wielowątkowy charakter badanego problemu, jak również z praktycznego punktu widzenia, z uwagi na ich znaczenie dla kształtowania stabilności systemów ekonomicznych poszczególnych krajów. Warto także zauważyć i podkreślić, że problematyka rozprawy bardzo dobrze wpisuje się w nurt aktualnie toczącej się dyskusji dotyczącej zakresu i skuteczności oddziaływania banku centralnego oraz władz nadzorczych na gospodarkę, w tym na rynek nieruchomości mieszkaniowych.

2. Cele i hipotezy badawcze rozprawy

W nawiązaniu do określonego problemu badawczego rozprawy mgr T. Lechowicz przyjął jej cel główny, którym było „określenie wpływu instrumentów polityki pieniężnej banku centralnego oraz norm ostrożnościowych i rekomendacji instytucji nadzoru finansowego na koniunkturę na rynku nieruchomości mieszkaniowych” Jednocześnie Doktorant dodaje, że problem ten będzie analizowany na przykładzie Polski i Wielkiej Brytanii w latach 2003 – 2017.

Obok celu głównego podjętego postępowania badawczego Doktorant sformułował siedem celów szczegółowych, które stanowią rozwinięcie celu głównego rozprawy i posłużyły jego realizacji. Zostały one określone w sposób następujący:

- C1. Charakterystyka mieszkania jako dobra ekonomicznego;
- C2. Przedstawienie bankowych narzędzi finansowych wspomagających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ludności;
- C3. Analiza rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce i Wielkiej Brytanii w latach 2003 – 2017 oraz ukazanie barier i determinant jego rozwoju;
- C4. Charakterystyka koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych na przykładzie Polski i Wielkiej Brytanii oraz zjawiska baniek cenowych na tym rynku;
- C5. Charakterystyka poziomu i dynamiki finansowania potrzeb mieszkaniowych przez banki w Polsce i Wielkiej Brytanii, ocena dostępności kredytów mieszkaniowych;
- C6. Ocena wpływu stopy procentowej i innych instrumentów banku centralnego na rynek nieruchomości mieszkaniowych;
- C7. Ocena wpływu norm ostrożnościowych i rekomendacji nadzoru finansowego na rynek nieruchomości mieszkaniowych.

W mojej ocenie cel główny rozprawy został określony prawidłowo, bezpośrednio nawiązuje on do tytułu rozprawy i przyjętego zasadniczego problemu badawczego. Przy pozytywnej ocenie celu głównego rozprawy chciałbym zaznaczyć swoje pewne wątpliwości w odniesieniu do struktury i sposobu sformułowania jej celów pomocniczych. Z reguły w rozprawach doktorskich przyjmuje się, że cele pomocnicze stanowią odpowiednie rozwinięcie jej celu głównego i służą jego realizacji, a jednocześnie powinny być sformułowane precyzyjnie, aby dobrze określać istotę i zakres zadania badawczego.

W związku z powyższym uważam, że w strukturze przyjętych przez Doktoranta celów szczegółowych zabrakło celu związanego z potrzebą zaprezentowania istoty i specyfiki mechanizmu funkcjonowania rynku nieruchomości mieszkaniowych. Za fundamentalną bowiem przyczynę kreującą wahania koniunkturalne na tym rynku uznaje jego strukturalną cechę przejawiającą w wysokiej zmienności, w krótkim okresie, popytu i znacznie opóźnionej z natury reakcji podaży na tego typu zmiany. Skutkiem opóźnień w tego rodzaju

dostosowaniach jest pojawianie się określonych napięć, wywołujących wahania w poziomie cen mieszkań i tym samym koniunktury rynkowej. Wraz z rozwojem rynków finansowych na amplitudę tego typu zmian istotny wpływ może mieć polityka monetarna i nadzorcza. Wynika z tego, według mojej opinii, że mechanizm funkcjonowania rynków mieszkaniowych charakteryzuje się wyraźną specyfiką i ma ona istotny wpływ na badane w rozprawie zależności pomiędzy koniunkturą na rynku nieruchomości mieszkaniowych, a skutecznością polityki monetarnej i nadzorczej.

Po drugie, można postawić, moim zdaniem, pytanie o sposób sformułowania i zarazem ich miejsce w strukturze wymienionych celów szczegółowych rozprawy w odniesieniu do celu C6 oraz C7. Warto bowiem zapytać, czy poprzez realizację tych celów Autor rozprawy będzie dążył do ustalenia i oceny wpływu stóp procentowych banku centralnego oraz norm i rekomendacji nadzoru finansowego na rynek mieszkaniowy w świetle istoty i ogólnych prawidłowości takich powiązań i wówczas będzie realizowany cel teoretyczny rozprawy /s.14/. Jeśli tak to wydaje się, że cele te powinny być umieszczone wyżej w przedstawionej strukturze celów szczegółowych /prawdopodobnie przed trzecim z wymienionych celów/. Czy też Doktorant poprzez realizację celów C6 i C7 zamierzał zbadać i ocenić wpływ stóp procentowych banku centralnego oraz norm i rekomendacji nadzoru finansowego na rynek mieszkaniowy Polsce i Wielkiej Brytanii w latach 2003 – 2017, to wówczas zostałyby one poprawnie umieszczone w strukturze celów szczegółowych, ale ich redakcja powinna być bardziej precyzyjna i tym samym nie budząca wątpliwości.

Z kolei po trzecie, zgłaszam pewne uwagi do treści trzeciego celu szczegółowego rozprawy /C3/, który został, w mojej ocenie, niezbyt fortunnie zredagowany. Użyto w nim słowa analiza.....W moim przekonaniu celem nie może być analiza, gdyż analiza jest metodą badania, a nie jego celem.

W nawiązaniu do przyjętych i przedstawionych powyżej celów rozprawy Doktorant sformułował sześć jej hipotez badawczych, które zawierają przypuszczenie, że:

H1. Niskie stopy procentowe powodują wzrost dostępności cenowej kredytu hipotecznego, a to skutkuje wzrostem popytu na mieszkania oraz wzrostem cen nieruchomości;

- H2. Wzrost cen nieruchomości, czyli wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych, prowadzi do liberalizacji polityki kredytowej banków w obszarze kredytów mieszkaniowych;
- H3. 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;
- H4. Rekomendacje nadzorcze determinują popyt na kredyty mieszkaniowe przez ich istotny wpływ na decyzje kredytowe osób zainteresowanych nabyciem mieszkania (lub budową domu);
- H5. 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 wymogach w zakresie wkładu własnego i zabezpieczenia kredytu;
- H6. 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.

W mojej ocenie zaprezentowane hipotezy rozprawy zostały trafnie sformułowane i dobrze opisują istotę i zakres podjętego problemu naukowego oraz porządkują dalszy tok postępowania badawczego. Oceniam, że wyodrębnienie takiej liczby hipotez było zasadne, gdyż umożliwiło nie tylko przeprowadzenie badań, ale również zapewniło ich właściwe zaplanowanie i kompleksowość poprzez uwzględnienie wszystkich istotnych aspektów badanego zagadnienia.

3. Metodyka badawcza rozprawy

Przedłożona do recenzji rozprawa doktorska mgr. T. Lechowicza dotyczy, zgodnie z tym co już podkreślono wcześniej, ważnego problemu naukowo – badawczego z bardzo istotnymi walorami praktycznymi. Ma ona charakter studium teoretyczno – empirycznego. Przyjęty problem badawczy i cele rozprawy wpłynęły na sposób przeprowadzenia

postępowania badawczego, jak i zastosowane w niej metody badawcze. Doktorant w sposób prawidłowy wykorzystał w przedłożonej do oceny rozprawie metodę studiów literaturowych, metodę dedukcyjną, metodę analizy danych źródłowych oraz metody analizy opisowej i statystycznej. Szczegółowy opis zastosowanej w rozprawie metodyki badań został zaprezentowany w jej rozdziale pierwszym, natomiast we wstępie do rozprawy zostały tylko wymienione podstawowe metody badawcze.

Na potrzeby podjętego postępowania badawczego Autor rozprawy pozyskał informacje i dane empiryczne, które zostały zaczerpnięte z wielu dobrze dobranych źródeł. Pozyskane informacje poddano w recenzowanej rozprawie, przy pomocy odpowiednio dobranych metod badawczych, pogłębionej analizie i zaprezentowano prawidłową ocenę jej wyników.

W mojej opinii zastosowana w rozprawie metodyka badawcza oraz dobór źródeł rozprawy są wystarczające do prawidłowego przeprowadzenia zaprojektowanego przez Doktoranta badania oraz weryfikacji postawionych hipotez badawczych i realizacji sformułowanych jej celów. Ponadto, warto podkreślić, że dobór metodyki oraz sposób przeprowadzenia postępowania badawczego rozprawy potwierdza dobre przygotowanie mgr. T. Lechowicza do samodzielnego prowadzenia badań naukowych.

4. Struktura rozprawy i merytoryczna ocena poszczególnych rozdziałów

Biorąc pod uwagę przyjęty cel główny recenzowanej rozprawy, jak i sformułowane cele szczegółowe, jej układ jest logiczny i przejrzysty, a także podporządkowany przyjętym hipotezom badawczym. Powoduje to, że mgr T. Lechowicz konsekwentnie realizuje w niej swoje zamierzenia badawcze. W rozprawie można wyróżnić zarówno warstwę teoretyczną, jak również poznawczą i aplikacyjną.

Strukturę rozprawy tworzą wstęp, osiem rozdziałów merytorycznych, wnioski, wykaz bibliografii, spis tabel i rysunków oraz załącznik i streszczenie.

Z reguły konstrukcja wstępu do rozpraw doktorskich może mieć dwojaki charakter. Po pierwsze, przedstawia się w nim merytoryczne uzasadnienie podjęcia rozprawy, jej cele i hipotezy badawcze, źródła rozprawy oraz metodykę badań,

a także charakterystkę poszczególnych rozdziałów. Po drugie, wstęp może mieć charakter ogólnego wprowadzenia do rozprawy, w którym najczęściej zamieszcza się tylko uzasadnienie podjęcia tematu oraz opis struktury rozprawy. W tym wariantcie w strukturze rozprawy znajduje się wówczas specjalny rozdział, który zawiera zagadnienia metodyczne.

W przypadku recenzowanej rozprawy mgr. T. Lechowicza zastosowano to drugie podejście, które jak wynika z moich obserwacji jest trudniejsze do przygotowania. Wstęp zawiera zatem jedynie próbę uzasadnienia pojęcia tematu rozprawy, opis zawartości poszczególnych jej rozdziałów oraz krótkie odniesienie się Autora do wykorzystanych w rozprawie metod badawczych. Na podstawie jego lektury stwierdzam, że znacznie lepszym tytułem tej części rozprawy byłoby wprowadzenie. Dominują w niej bowiem bardzo ogólne rozważania Doktoranta mające na celu wskazanie luki badawczej i uzasadnienie podjęcia problematyki rozprawy. W tych fragmentach wstępu można zauważyć wiele powtórzeń. I tak na przykład Autor stwierdza, że „rynek kredytów hipotecznych jest istotnym narzędziem wspierania budownictwa mieszkaniowego...“/s. 6/, następnie na s. 7 ponownie podkreśla, że „kluczowe znaczenie dla rynku nieruchomości mieszkaniowych ma rynek kredytów mieszkaniowych.....określany mianem kredytów hipotecznych“, po czym na s.10 Doktorant ponownie powraca do tej kwestii i mówi, że „rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych w głównej mierze zależy od dostępu do finansowania“. W związku z powyższym uzasadnione jest, w mojej ocenie, spostrzeżenie, że wstęp do recenzowanej rozprawy mógłbyć lepiej przygotowany i w sposób bardziej przemyślany.

Wstęp do rozprawy został uzupełniony, w mojej opinii, jej rozdziałem pierwszym, który ma charakter metodyczny. Doktorant przedstawił w nim cele rozprawy, przyjęte hipotezy badawcze, oraz rozszerzoną charakterystkę zastosowanej metodyki badań, a także źródeł rozprawy. Generalnie treść tego rozdziału oceniam jako prawidłową, która w wystarczającym stopniu informuje o zamiarach badawczych Autora rozprawy, jak również o sposobie realizacji postępowania badawczego.

Rozdziały drugi i trzeci recenzowanej rozprawy można uznać jako wprowadzające do podjętych w niej badań. Doktorant w tych jej częściach, na podstawie odpowiednio dobranych publikacji zarówno krajowych, jak i zagranicznych, w sposób ciekawy i poprawny merytorycznie stara się przybliżyć istotę i specyfikę mieszkania

jako szczególnego dobra ekonomicznego, pojęcie i podstawowe determinanty rynku nieruchomości mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem systemu jego finansowania. Interesujące oraz dobrze przygotowane, w oparciu o prawidłowo dobrane informacje, są również rozważania Doktoranta dotyczące polityki mieszkaniowej oraz charakterystyki rozwoju rynków mieszkaniowych w Polsce i Wielkiej Brytanii.

Następnie w rozdziale czwartym rozprawy Doktorant, w przejrzysty sposób, przedstawia sektor bankowy i jego rolę w finansowaniu nieruchomości mieszkaniowych. Rozdział ten rozpoczynają rozważania dotyczące bankowych instrumentów finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz metod refinansowania instrumentów najczęściej wykorzystywanych w tym celu, czyli mieszkaniowych kredytów hipotecznych, stosowane zarówno w Polsce, jak i Wielkiej Brytanii. Rozdział kończy się charakterystyką rynku mieszkaniowego w latach 2003 – 2017 oraz polityki banków w zakresie finansowania nieruchomości mieszkaniowych w badanych krajach. Te fragmenty rozdziału czwartego rozprawy również zasługują na pozytywną ocenę.

Z kolei piąty rozdział poświęcony został zagadnieniom bańki cenowej na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W pierwszej jego części Doktorant w poprawny sposób zaprezentował istotę i mechanizm powstawania baniek cenowych na rynku tego rodzaju aktywów. Kolejne punkty rozdziału piątego to ciekawe, przygotowane w oparciu o właściwe informacje statystyczne, rozważania Autora rozprawy dotyczące mechanizmu pojawiania się i determinat tego typu zjawisk na polskim i brytyjskim rynku mieszkaniowym w latach 2003 – 2017. Szczególnie wartościowe są konkluzje Doktoranta dotyczące rynku brytyjskiego, gdyż zjawisko dotyczące zmienności cen mieszkań na naszym rynku zostało już wcześniej dobrze opisane w polskiej literaturze. Rozdział piąty został zakończony dobrze zaprezentowanymi spostrzeżeniami Autora dotyczącymi znaczenia behawioralnych czynników w kreacji bańki cenowej na rynkach mieszkaniowych. Zaskoczeniem natomiast jest to, że w tym rozdziale nie znalazł punkt poświęcony finansowym uwarunkowaniom bańki cenowej na rynku nieruchomości mieszkaniowych. To właśnie do tego rodzaju determinant nawiązuje przygotowana rozprawa. Pewnym usprawiedliwieniem dla Doktoranta jest to, że zagadnienia te przewijają się w wielu wcześniejszych punktach rozprawy. Jednak punkt zamykający rozdział piąty, nawiązujący do tej problematyki, byłby dobrą okazją do podsumowania i uogólnienia wcześniejszych konkluzji Autora w tym zakresie i stanowiłby bardzo dobrą „podstawę“ do podjętych rozważań w kolejnych rozdziałach recenzowanej rozprawy. Dotyczą one przecież działań banku centralnego oraz organów

nadzoru mających na celu ograniczanie nadmiernej amplitudy wahań koniunkturalnych na rynku mieszkaniowym, głównie z powodu determinant o charakterze finansowym.

Rozdziały szósty i siódmy rozprawy recenzowanej rozprawy nawiązują wprost do jej celu głównego i realizują przede wszystkim jej cele poznawcze. Rozdział szósty to charakterystyka zasad i instrumentów polityki monetarnej banków centralnych w Polsce i Wielkiej Brytanii i jej wpływu na rynek nieruchomości mieszkaniowych poprzez rynek kredytowania hipotecznego. Z kolei siódmy rozdział recenzowanej rozprawy traktuje o systemach nadzoru finansowego w krajach objętych badaniem. Scharakteryzowano w nim systemy nadzorcze i ich uprawnienia w zakresie nadzoru makro i mikro ostrożnościowego, które są wykorzystywane do regulacji rynków mieszkaniowych. Bardzo interesujące są rozważania, zawarte w tej części pracy, poświęcone prezentacji rekomendacji i norm nadzorczych wykorzystywanych do regulacji rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2003 – 2017 w Polsce i Wielkiej Brytanii. Doktorant podjął również udaną próbę oceny wpływu tych działań na regulowane rynki. W mojej ocenie rozdziały szósty i siódmy zostały przygotowane na wysokim poziomie merytorycznym i stanowią dobrą podstawę do pojętych badań empirycznych w kolejnych rozdziale rozprawy.

W ósmym, ostatnim rozdziale przedłożonej do oceny rozprawy zamieszczono wyniki badań własnych jej Autora dotyczące wpływu zmian, w polityce monetarnej oraz w stosowanych regulacji nadzorczych w odniesieniu do kredytów mieszkaniowych, na koniunkturę na polskim i brytyjskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Konkluzje Doktoranta zaprezentowane w tej części pracy oparte zostały na dobrze przygotowanym i prawidłowo przeprowadzonym badaniu ankietowym kredytobiorców na rynku hipotecznym. Przy wykorzystaniu tej metody zbadano oddziaływanie instrumentów polityki pieniężnej i regulacji nadzorczych na ich decyzje kredytowe. O wysokiej ocenie tego rozdziału przesądza również to, że badaniem objęto nie tylko kredytobiorców w Polsce, ale i w Wielkiej Brytanii. Jednocześnie trzeba podkreślić, że przeprowadzenie badania na takiej próbie i w takim kształcie było zapewne trudne.

Pozytywnie oceniam również ostatnią część recenzowanej rozprawy, która zawiera jej wnioski końcowe. Doktorant dokonuje w niej w przejrzysty i logiczny sposób podsumowania przeprowadzonych badań nad wpływem instrumentów polityki pieniężnej banku centralnego i regulacji nadzoru finansowego na koniunkturę na rynkach nieruchomości mieszkaniowych. Ta część rozprawy zawiera również konkluzje Doktoranta dotyczące realizacji celów rozprawy i weryfikacji sformułowanych w niej hipotez

badawczych. Treść tej części pracy potwierdza prawidłowe przeprowadzenie postępowania badawczego i rozwiązanie przez Doktoranta postawionego w rozprawie problemu naukowego.

5. Końcowa ocena rozprawy

Rozprawa doktorska przygotowana przez mgr. Tomasza Lechowicza pt. „Wpływ polityki monetarnej i mikroostrożnościowej na koniunkturę na rynku nieruchomości mieszkaniowych (przykład Polski i Wielkiej Brytanii)“ jest opracowaniem dojrzałym i wartościowym, które należy ocenić pozytywnie. Na taką ocenę wpływają przede wszystkim następujące jego zalety:

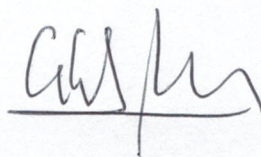
- przedmiotem rozprawy jest istotny i aktualny problem naukowy z dużymi walorami praktycznymi;
- prawidłowo sformułowane hipotezy rozprawy oraz jej główny cel badawczy;
- w rozprawie zastosowano właściwe metody badawcze, w tym w szerokim zakresie zaawansowane metody analizy statystycznej;
- w wyniku przeprowadzonego postępowania badawczego osiągnięto zadawalający stopień realizacji celów rozprawy, zarówno celu głównego, jak i przyjętych przez Doktoranta jej celów teoretycznych, poznawczych oraz aplikacyjnych /s. 13 - 14/;
- w rozprawie sformułowano, na podstawie przeprowadzonego postępowania badawczego, zasadne wnioski i konkluzje końcowe, które oprócz walorów poznawczych mogą mieć także znaczenie praktyczne.

Z obowiązku recenzenta, na podstawie dokonanej szczegółowej i krytycznej oceny rozprawy doktorskiej mgr. Tomasza Lechowicza, chciałbym również zwrócić uwagę na pewne problemy i uchybienia, których nie ustrzegł się w mojej opinii Autor. Pozwoliłem sobie je zaznaczyć powyżej w trakcie analizy i merytorycznej oceny treści rozprawy. Mają one charakter zarówno redakcyjny, jak i merytoryczny, często jednocześnie dyskusyjny i w żadnym stopniu nie podważają przedstawionych powyżej w najważniejszych zalet recenzowanej rozprawy.s

6. Konkluzja

Bazując na krytycznej analizie i sformułowanej na jej podstawie ocenie rozprawy doktorskiej mgr. Tomasza Lechowicza pod tytułem „Wpływ polityki monetarnej

i mikroostrożnościowej na koniunkturę na rynku nieruchomości mieszkaniowych (przykład Polski i Wielkiej Brytanii)“ stwierdzam, że stanowi ona oryginalne rozwiązanie istotnego i aktualnego problemu naukowego. Lektura rozprawy wskazuje również, że Doktorant wykazał się odpowiednią wiedzą teoretyczną z zakresu ekonomii i finansów, a także odpowiednimi umiejętnościami samodzielnego prowadzenia pracy naukowej oraz formułowania trafnych wniosków w oparciu o uzyskane wyniki badań. Wynika z tego, że praca mgr. T. Lechowicza spełnia warunki stawiane rozprawom doktorskim. W związku z tym kieruję wniosek do Rady Naukowej Kolegium Nauk Społecznych Uniwersytetu Rzeszowskiego o przyjęcie pracy jako rozprawy doktorskiej i dopuszczenie jej do publicznej obrony.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters. The signature is written over a horizontal line that serves as a baseline.