

Prof. dr hab. Marek BRYX
Szkoła Główna Handlowa
Katedra Miasta Innowacyjnego

R e c e n z j a

rozprawy doktorskiej pana magistra Artura Parysa p.t.
***„Gospodarcza i społeczna rola lokalnej polityki mieszkaniowej.
Ocena wybranych instrumentów wsparcia mieszkaniowego
na podstawie badań komparatywnych”***

Napisanej pod kierunkiem naukowym
Pani doktor hab. Magdaleny Załącznej, Prof. UŁ

1. Podstawa napisania recenzji

Podstawą napisania recenzji jest:

- postanowienie Komisji Uniwersytetu Łódzkiego ds. stopni naukowych w dyscyplinie ekonomia i finanse z 8 kwietnia 2024, o czym poinformował mnie pismem z 9 kwietnia 2024 Przewodniczący wspomnianej komisji Pan Prof. dr hab. Rafał Matera;
- umowa z dnia 25 kwietnia pomiędzy Uniwersytetem Łódzkim jako zamawiającym a mną jako wykonawcą.

2. Ocena formalna pracy

Recenzowana praca składa się z 382 stron tekstu w maszynopisie, zawierającego: wstęp, 6 rozdziałów merytorycznych oraz wnioski, zakończenie. Ponadto, dysertacja zawiera bibliografię, spis rysunków i tabel oraz streszczenie w językach polskim i angielskim

Bibliografia składa się z 221 artykułów i książek. Ponadto autor odwołuje się do 18 stron internetowych i 56 aktów prawnych.

Formalna strona pracy, także od strony językowej, nie budzi wątpliwości. Autor posługuje się językiem prostym, unika neologizmów i zapożyczeń z języków obcych, za wyjątkiem słów

i zwrotów nie mających jeszcze odpowiedników polskich. Zawarte w dysertacji tabele, rysunki i wykresy są przejrzyste i potrzebne w treści dzieła, dobrze je uzupełniając.

3. Prawdliwość tytułu, układu pracy i struktury podziału treści

Tytuł rozprawy doktorskiej pana Artura Parysa odzwierciedla jasno tematykę, która stanowi przedmiot zainteresowań badawczych autora.

Układ pracy nie budzi zastrzeżeń. Po wstępie autor przedstawia rozdział pierwszy w którym prezentuje szeroko i dogłębnie istotę polityki mieszkaniowej, a nim tzw. prawo do mieszkania. Następnie, w rozdziale drugim, podejmuje kwestię metodologii badań nad polityką mieszkaniową i jej skutecznością, po czym uzasadnia wybór metodyki przyjętej do przeprowadzenia badań porównawczych wybranych miast. Z uzasadnieniem tego wyboru należy się zgodzić.

Kolejne trzy rozdziały poświęcone są lokalnej polityce mieszkaniowej oraz lokalnym instrumentom wsparcia w wybranych grupach miast. W rozdziale czwartym doktorant dokonuje oceny tej polityki i instrumentów w Ostrawie i Brnie. W rozdziale piątym badaniom podlega lokalna polityka mieszkaniowa Monachium i Kolonii, zaś w rozdziale szóstym doktorant bada miasta polskie: Łódź, Kraków, Wrocław i Poznań.

Ta struktura rozprawy jest logiczna z punktu widzenia celu, który postawił sobie autor dysertacji; nie budzi wątpliwości, ani zastrzeżeń. Wskazuje na przemyślaną koncepcję rozprawy, umieszczając badania własne autora w odpowiednim kontekście dotychczasowych osiągnięć nauki o mieszkalnictwie i polityce mieszkaniowej, zarówno w jej aspekcie społecznym, jak i gospodarczym, w podziale na centralną politykę mieszkaniową oraz jej lokalne odpowiedniki.

4. Ocena merytoryczna

a. Trafność podjętej problematyki badawczej i jej oryginalność

Nie ulega wątpliwości, że zagadnienia prowadzonej polityki mieszkaniowej na poziomie lokalnym i centralnym, to kwestie ważne ze społecznego i ekonomicznego punktu widzenia. Wraz ze zmieniającą się sytuacją na rynku mieszkaniowym wymagają ciągle nowych, rzetelnych badań. Szczególne znaczenie mają zmienne instrumenty tej polityki możliwe do zastosowania (i stosowane) na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych.

Autor rozprawy, pamiętając o tym, że rynek nieruchomości, także mieszkaniowych, ma charakter lokalny, słusznie odnosi się do lokalnej polityki mieszkaniowej. Jest ona co prawda w dużej mierze uwarunkowana centralną polityką mieszkaniową, jednakże dotyczy zagadnień lokalnych i rozwiązania problemów lokalnego rynku mieszkań. Z tego powodu, dobór miast do przeprowadzonej przez autora analizy ich polityki jest ważny i został rzetelnie uzasadniony różnicami w podejściu tych miast to realizacji ich lokalnej polityki mieszkaniowej i stosowanych przez nie instrumentów. Biorąc powyższe pod uwagę, uważam temat rozprawy podjęty przez doktoranta za ważny i potrzebny zarówno z teoretycznego, jak i praktycznego punktu widzenia.

Ograniczenie problematyki polityki mieszkaniowej do wybranych miast zawęziło autorowi zakres przeprowadzonych przez niego badań, ale nie zmniejszyło znaczenia merytorycznego podjętego tematu rozprawy i przeprowadzonych studiów porównawczych. Co więcej, trafność wyboru tego tematu będzie udowadniana przez coraz bardziej skomplikowaną przyszłość i trudności rozwojowe miast, a w szczególności skomplikowanie ich polityki mieszkaniowej.

Oryginalnym podejściem autora do badanej problematyki jest nie tylko dobór miast z trzech sąsiadujących krajów należących do Unii Europejskiej, ale osadzenie rozwiązań lokalnych funkcjonujących w tych miastach w założeniach centralnej polityki mieszkaniowej realizowanej przez wybrane kraje, czyli Czechy, Niemcy i Polskę.

b. Poprawność formułowania problemów badawczych

Główny cel rozprawy doktorskiej został jednoznacznie sformułowany przez jej autora na stronie 12, jako: *Przegląd i ocena wybranych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa w wybranych państwach i miastach, z uwzględnieniem złożoności i różnorodności narzędzi wykorzystywanych do rozwiązywania lokalnych problemów mieszkaniowych. Przedmiotem badania są lokalne polityki mieszkaniowe oraz rozwiązania przyjęte na poziomie lokalnym w wybranych miastach Czech, Niemiec i Polski.*

Autor rozprawy formułuje też dwie hipotezy badawcze, oraz trzy pytania badawcze na stronie 13 rozprawy. Nie zgłaszam do nich zastrzeżeń i uważam je za sformułowane poprawnie i pozostające w wyraźnym związku z celem pracy. Mimo to nie uważam za zgrabne sformułowanie użyte w hipotezie pierwszej, a mianowicie: *osiągnięcia zadawalających rezultatów w poprawie dostępności mieszkań przystępnych cenowo.*

Z reguły trudno jest określić co to są zadawalające rezultaty i kogo mają zadowalać. Myślę, że lepszym sformułowaniem byłoby osiągnięcie stopnia wyznaczonego celu lokalnej polityki mieszkaniowej czy też rozwoju mieszkalnictwa w danym mieście. Cel taki jest bowiem określony zwykle bardzo konkretnie, a zatem można jednoznacznie ocenić stopień jego realizacji, czyli osiągniętego rezultatu. Strategia dotycząca lokalnego podejścia do mieszkalnictwa lub założenia polityki mieszkaniowej umożliwiłyby zatem jednoznaczną ocenę co do „zadawalających rezultatów”.

Pomimo tej uwagi można uznać cel pracy za sformułowany jednoznacznie, a hipotezy i pytania badawcze za oddające w pełni intencję autora, realizacji której sprzyja przyjęty układ rozprawy doktorskiej.

c. Uzyskane rezultaty i ich znaczenie dla nauki i praktyki

Tematyka rozprawy podjęta przez doktoranta jest skomplikowana ze względu na różnorodność kierunków i narzędzi polityki mieszkaniowej uwikłanej jednak bardziej politycznie aniżeli racjonalnie – ekonomicznie. Dlatego za prawidłowe podejście należy uznać poświęcenie dwóch pierwszych rozdziałów pracy polityce mieszkaniowej, a dopiero w kolejnych dokonanie analizy wybranych miast. Przy takim jednak układzie pracy nieco inaczej należy oceniać rozważania dotyczące polityki mieszkaniowej zawarte w dwóch pierwszych rozdziałach, a innego podejścia wymaga dokonana analiza przypadków.

W rozdziale pierwszym autor próbuje wniknąć w istotę polityki mieszkaniowej posługując się szeroko literaturą przedmiotu. Ta część pracy jest więc rozbudowana, doktorant sięga do wielu źródeł i cytuje wielu autorów, mających różne poglądy na politykę mieszkaniową, często kontrowersyjne, a nawet zdecydowanie odmienne. Ja osobiście nie zgadzam się przykładowo z cytowanym poglądem Konowalczuka (s.26) mówiącym o optymalnym modelu dla osób wchodzących na rynek pracy. Nie tylko nie lubię sformułowań typu optymalny model, ale jeszcze bardziej nie lubię zaleceń dotyczących tego jaki model ma obowiązywać i kogo. Uważam, że różnorodność jest ważna dla rynku nieruchomości i państwo powinno wspierać różne sposoby zamieszkiwania używając do tego odmiennych narzędzi i kierować tę oferty do wybranych grup ludności.

W innym miejscu (s.38) autor sugeruje brak wiedzy polityków z zakresu ekonomii mieszkalnictwa przy formułowaniu polityki mieszkaniowej. Nie posuwałbym się do tak radykalnych stwierdzeń. Może to oczywiście być prawdą, ale ważniejszą kwestią jest nadmierna zmienność polityki mieszkaniowej

, czyli brak trwałości przyjmowanych rozwiązań, priorytetów tej polityki, a w rezultacie stosowanych metod zaangażowania państwa w rozwój mieszkalnictwa i jego dostosowanie do potrzeb społecznych.

Do tego rozdziału można byłoby mieć jeszcze szereg innych szczegółowych uwag, ale nie one byłyby najistotniejsze. Ważny jest dokonany w tej części pracy szeroki przegląd literatury i poglądów różnych autorów zrobiony rzetelnie i dość precyzyjnie omawiający różne aspekty polityki mieszkaniowej, włączając w to aspekty społeczne, środowiskowe, itd.

To czego mi jednak zabrakło w tej części dysertacji to sformułowań odautorskich. Jakie poglądy autor podziela?, z czym się nie zgadza, a co chciałby uzupełnić?; także na podstawie badań dokonanych przez niego, a przedstawionych z godnie z logiką rozprawy w kolejnych rozdziałach. Inaczej mówiąc, wolałbym aby autor podsumowując na przykład punkt 1.2.2. napisał od siebie co na ten temat myśli, zamiast cytować zdanie "system mieszkaniowy jest wyraźnie centralnym wymiarem podziałów wewnętrznych, które mają fundamentalne konsekwencje" (s.33). Z kolei w punkcie 1.2.3. zabrakło jasnego sformułowania, że tak prowadzona polityka ochrony środowiska musi skutkować wzrostem cen mieszkań, a więc ich niższą dostępnością. A jaka jest lub powinna być reakcja polityki mieszkaniowej na politykę ochrony środowiska?

Pomimo powyższych uwag, wynikających z odczucia pewnego niedosytu, chcę podkreślić, że przedstawiony w tym rozdziale przegląd literatury w odniesieniu do różnych aspektów polityki mieszkaniowej uważam za dokonany rzetelnie i szeroko. Co ważne, uwzględnia on zróżnicowane poglądy przez co ukazuje pełniejszy obraz tej skomplikowanej dziedziny życia społeczno-gospodarczego jakim jest mieszkalnictwo i usiłująca je kształtować polityka mieszkaniowa.

Rozdział drugi, w którym autor zmierzył się z metodologią i metodyką badań polityki mieszkaniowej również jest rozdziałem, który syntetyzuje wiedzę na ten temat. Uogólnienia są zazwyczaj trudne, gdyż niezmiernie łatwo jest narazić się na zarzut nie dostrzegania niektórych aspektów konkretnej teorii, itp. Zgadzać się np. ze sformułowaniem, że teoria komunizmu Marksa została zdyskredytowana, trudno nie pamiętać, że to Engels opisywał *W kwestii mieszkaniowej* (1873) sytuację rozwarstwienia mieszkaniowego, przed czym dzisiaj ostrzega Stiglitz cytowany przez autora na stronie 77.

Pomimo powyższej uwagi pragnę podkreślić, że rozdział drugi pracy został opracowany bardzo precyzyjnie i rzetelnie. Pan Artur Parys wykazał się dużą wiedzą i szeroką znajomością literatury na poruszany temat, a zawarte rozważania dotyczące metod można uznać za wyczerpujące z punktu widzenia celu rozprawy doktorskiej.

Oba pierwsze rozdziały dysertacji należy traktować jako solidnie opracowane, porządkujące wiedzę i wnoszące wiele do zrozumienia teorii poruszanych zagadnień. Sądzę, że przedstawiony w tych rozdziałach sposób postrzegania polityki mieszkaniowej i metod badań nad jej realizacją jest adekwatny do poglądów autora. Z żalem jednak stwierdzam, iż doktorant mógł zająć własne stanowisko w wielu z poruszanych zagadnień.

Rozdział trzeci to ponownie precyzyjne przedstawienie krajowej polityki mieszkaniowej, odpowiedzialności samorządu za lokalną politykę mieszkaniową oraz wybranych programów wspierających mieszkalnictwo do roku 2019. Rozdział ten zaczyna się jednak dość nieszczęśliwie. Autor wyróżnia – słusznie – trzy etapy historyczne prowadzenia polityki mieszkaniowej, a mianowicie: międzywojenny, PRL-u oraz okres transformacji ustrojowej. Mam świadomość, że fragment dotyczący okresu międzywojennego, powinien być krótki, bo nie koresponduje ściśle z celem pracy, ale należało jednak podać, że z punktu widzenia polityki mieszkaniowej tamtego okresu błędem było prowadzenie nadmiernej ochrony lokatorów. Ta wieloletnia błędna polityka przyczyniła się do zastoju w budownictwie mieszkaniowym i zmusiła władze w drugiej połowie lat trzydziestych do poszukiwania innych rozwiązań nabrzmiałej kwestii mieszkaniowej. Konsekwencje wdrożonych wówczas przepisów o ochronie lokatorów odczuwamy do dzisiaj w polityce mieszkaniowej i widzimy w mentalności wielu osób. Myślę więc, że synteza dorobku II Rzeczypospolitej mogłaby jednak osiągnąć ok. dwóch stron aby pokazać sukcesy i błędy tej polityki. Zwłaszcza, że w skali całej pracy byłby to i tak małe ułamek rozważań.

Pomimo powyższej uwagi trzeba jednak stwierdzić, że ten fragment rozprawy jasno ukazuje rozdział zadań i metod ich realizacji pomiędzy polityką mieszkaniową w skali kraju i w skali gminy, a także powiązania jakie zachodzą pomiędzy tymi politykami, a to było głównym zamysłem autora w odniesieniu do treści tego rozdziału.

Kolejne trzy rozdziały dotyczące analizy przypadków wybranych miast w odniesieniu do lokalnej polityki mieszkaniowej oraz instrumentów wsparcia mieszkaniowego ustrukturyzowane są identycznie, co ułatwia nie tylko zrozumienie specyfiki poszczególnych miast, ale także dokonanie porównań między nimi. Każdy z badanych przypadków poprzedzony został opisem uwarunkowań polityki mieszkaniowej danego kraju (Niemcy, Czechy, Polska), a następnie uwarunkowań rynku nieruchomości mieszkaniowych. Przyjęte w rozdziale drugim punkt dziewięć trzy fazy oddziaływania polityki mieszkaniowej (tworzenie-dystrybucja-użytkowanie), pozwalają na precyzyjną ocenę każdego z badanych miast w tych właśnie obszarach. Jest niewątpliwym osiągnięciem doktoranta przeprowadzenie takiej oceny w odniesieniu do 8 wybranych miast. Analiza została przeprowadzona szczegółowo i

precyzyjnie. Jest to podejście oryginalne, które uznaję za istotny wkład autora do naszej wiedzy o polityce mieszkaniowej i instrumentach służących jej realizacji.

Rozprawę doktorską kończy rozdział siódmy zatytułowany *Wnioski*. Dotyczą one różnic i podobieństw w tworzeniu, dystrybucji i eksploatacji zasobu mieszkaniowego badanych miast w powiązaniu z celami lokalnej polityki mieszkaniowej. Mają też charakter bardziej ogólny, np. jednoznacznie sugerując konieczność upowszechniania i transparentności danych, strategii i polityki mieszkaniowej, itd. Przejrzyste zasady prowadzenia lokalnej polityki mieszkaniowej nie są niestety regułą, a co utrudnia dokonywanie ocen chociażby wydatków mieszkaniowych z budżetu gminy.

Badania autora wykazały zróżnicowane sytuacje poszczególnych wybranych miast i potwierdziły szereg istotnych kwestii znanych z obserwacji lub literatury. Należy do nich m.in. niedostateczna liczba mieszkań zaspokajających potrzeby mieszkańców gmin, wspieranie głównie osób z grupy o najniższych dochodach i wykluczonych społecznie, a pomijanie gospodarstw (rodzin) rozwojowych nie mających możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Badania te udowodniły także potrzebę stosowania różnych rozwiązań i instrumentów w zależności od lokalnej sytuacji mieszkaniowej. Wśród wniosków cieszy mnie także tzw. oferta mieszkanie za remont, której zalety są oczywiste. Sam kilkakrotnie pisałem o możliwości odzyskiwania zasobu mieszkaniowego poprzez wykorzystanie wykonawców budowlanych w odniesieniu do remontów całych kamienic.

Oceniam więc wysoko rozprawę doktorską pana Artura Parysa z punktu widzenia jej znaczenia dla nauki i praktyki. Hipotezy rozprawy zostały przez autora potwierdzone, dodatkowo potwierdził on kilka obiegowych poglądów, a także wskazał rozwiązania praktyczne, które mogłyby być wykorzystane w kształtowaniu polityki mieszkaniowej gmin i doborze narzędzi do jej realizacji.

5. Metodyka pracy i jej ocena

a. Dobór literatury i umiejętność wykorzystania źródeł

Należy podkreślić niezwykle szeroki zakres literatury wykorzystanej przez autora dysertacji. Doktorant musiał zgłębić zagadnienia centralnej polityki mieszkaniowej kształtowanej przez rządy trzech krajów, a także problemy związane z rozwojem wybranych miast, ich strategią oraz polityką mieszkaniową, jej uwarunkowaniami, w tym także uwzględnić zagadnienia zrównoważonego rozwoju w ogóle i ich wpływ na kształtowanie się kosztów budownictwa mieszkaniowego w szczególności. Z tego powodu literatura wykorzystana w

rozprawie jest bardzo obszerna, co jest również wynikiem potraktowania pierwszych trzech rozdziałów pracy jako teoretycznych.

Zarzut, który można sformułować pod adresem autora dysertacji dotyczy sposobu prowadzenia wywodu. Czytając opracowanie odnosi się wrażenie, że pan magister Artur Parys nadmiernie wykorzystuje literaturę, a za mało eksponuje własne przemyślenia. Odczuwa się brak krytycznego podejścia do przytaczanej literatury.

Po wtóre autor często przytacza dane statystyczne ze źródeł wtórnych. Na przykład na stronie 83, ale nie tylko, odwołuje się do publikacji zamiast do danych źródłowych osiągalnych w bibliotece lub Internecie. Uważam, że należy preferować źródła pierwotne, a w szczególności dane Głównego Urzędu Statystycznego, które powinny być cytowane wprost, a nie za pośrednictwem literatury.

Nie mam natomiast uwag co do merytorycznego doboru literatury. Nie budzi wątpliwości także umiejętność jej stosowania, itd., jednakże upieram się przy sformułowaniu, że w ocenie dorobku publikowanego przez innych badaczy doktorant mógłby być nieco bardziej krytyczny.

b. Trafność doboru metod i narzędzi badawczych, umiejętność ich zastosowania

W przeprowadzonych badaniach własnych doktorant dokonał wyboru łącznie 8 miast z trzech krajów: Czech, Niemiec i Polski. Pozwoliło mu to na przeprowadzenie szerokich analiz i porównań, ale zarazem zmusiło go do przestudiowania trzech centralnych polityk mieszkaniowych oraz polityk mieszkaniowych i strategii rozwojowych tych 8 miast.

To bardzo szeroki zakres rozważań, co musiało przełożyć się na obszerność doktoratu, który w tej sytuacji nie mógł być krótszy.

Warto jednak podkreślić prawidłowy dobór metod badawczych oraz ich umiejętne zastosowanie przez doktoranta, a w szczególności przeprowadzone studia przypadków, analizę danych statystycznych czy literatury i najlepszych praktyk. Uważam też, że autor osiągnął cel do którego dążył, a który sformułował (s.9) jako *zrozumienie mechanizmów determinujących efektywność programów mieszkaniowych oraz ich wpływu na ogólną skuteczność polityki mieszkaniowej*.

6. Konkluzja

Pan Magister Artur Parys podjął w swojej pracy niezwykle ważny i skomplikowany, a przez to trudny temat badawczy. Pomimo uwag, które poczyniłem z obowiązku recenzenta w powyższej opinii, uważam że założony cel badawczy rozprawy został przez autora osiągnięty. Nie było to zadanie łatwe, gdyż przedmiot rozprawy był szeroki i często w szczegółowych rozwiązaniach kontrowersyjny. Autorowi udało się jednak rozwiązać te dylematy i przedstawić logiczną i spójną dysertację.

Reasumując powyższe ustalenia, uważam że rozprawa doktorska pana magistra Artura Parysa spełnia wymagania stawiane w art. 190 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce* (Dz. U. 2023, poz. 742 ze zm.)

Tym samym wnioskuję o dopuszczenie jej do publicznej obrony.

Józefosław, 24 maja 2024