

Recenzja rozprawy doktorskiej mgr. Michała Chmielewskiego
pt. *Ekonomiczne efekty polityki mieszkaniowej*
na przykładzie programu „Rodzina na Swoim”

1. Podstawa formalna recenzji

Podstawą formalną opracowania recenzji rozprawy doktorskiej jest pismo z dnia 16 listopada 2020 r. Pana dr hab. Mariusza Maciejczaka, prof. SGGW, p.o. Dyrektora Instytutu Ekonomii i Finansów Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Recenzowana rozprawa została przygotowana pod opieką naukową Pani dr hab. Aliny Daniłowskiej, prof. SGGW oraz promotora pomocniczego Pana dr. hab. Andrzeja Jędruchniewicza.

Opracowując recenzję rozprawy doktorskiej posłużyłam się, zgodnie z ustawą z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1789 z późn. zm.) w związku z art. 179 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2018 r., poz. 1669 z późn. zm.), następującymi kryteriami oceny:

- stopniem oryginalności problemu naukowego,
- ogólną wiedzą teoretyczną Kandydata w dyscyplinie ekonomia i finanse,
- umiejętnością samodzielnego prowadzenia pracy naukowej przez Kandydata.

2. Charakterystyka ocenianej rozprawy

Recenzowana praca liczy 223 strony, z czego zasadniczy tekst obejmuje 207 stron. Praca składa się ze spisu treści, wstępu, sześciu rozdziałów, podsumowania i wniosków, bibliografii oraz spisów: tabel, wykresów i rysunków. Spis treści poprzedzony został streszczeniem w języku polskim i angielskim. W pracy wykorzystano 161 pozycji bibliograficznych, z czego 54 w języku angielskim i niemieckim (czyli około 30%), 9 aktów prawa oraz 36 źródeł elektronicznych. Biorąc pod uwagę podjęty w pracy problem – trudno uznać, by był to imponujący

przegląd literatury. W mojej ocenie brakuje wśród wykorzystanych prac zarówno istotnych publikacji z zakresu polityki społecznej, jak również wielu prac z zakresu polityki mieszkaniowej takich autorów, jak m.in.: A. Matel, J. Marcinkiewicz, A. Szelańska, E. Stachura, D. Ostrowska i in., E. Kucharska-Stasiak, G. Główna. I. Foryś, K. Borowski, A. Radzimski, D. Andrews D., A.C. Sanchez, T. Berger, P. Englund, P.H. Hendershott, B. Turner, C. Donner, M. Frąckowiak, L. Frąckiewicz, czy chociażby *Raportu w sprawie polityki mieszkaniowej państwa*, opracowanego przez zespół pracowników KPZK PAN.

W pracy podjęty został problem polityki mieszkaniowej i jej ekonomicznych efektów, wychodzących poza sferę rynku nieruchomości. Jako przykład wykorzystany został program „Rodzina na Swoim” (RnS). Badania przeprowadzone w ramach pracy objęły podmioty z sektora realnego (mieszkaniowego i budowlanego) oraz finansowego. Zakres czasowy badań obejmował lata 1990-2015, ze szczególnym uwzględnieniem okresu obowiązywania programu RnS, czyli lata 2007-2012.

Metody wykorzystane w pracy objęły: krytyczną analizę literatury (dotyczącej umiejscowienia polityki mieszkaniowej w polityce społecznej, opisującej program i narzędzia tej polityki oraz mechanizm transmisji impulsów, jakie generuje ta polityka do gospodarki); metody statystyczne (zwłaszcza miary statystyki opisowej takie, jak: średnia, mediana, które wykorzystane zostały do opisu struktury kredytów hipotecznych, ich wykorzystania oraz zmian, jakie zachodziły w badanym okresie) oraz modele regresji.

Źródłem danych były: sprawozdania banków, opracowania KNF i NBP, dane liczbowe dotyczące programu RnS zgromadzone przez Bank Gospodarstwa Krajowego, który jest instytucją upoważnioną do dysponowania funduszem dopłat, dane z GUS, informacje z raportów Amron-Sarfin, oraz raporty opracowywane przez poszczególne ministerstwa, m.in. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej.

3. Ocena pracy

a) Problem badawczy i cele badawcze

Problematyka recenzowanej rozprawy dotyczy ekonomicznych efektów jednej z polityk publicznych, a mianowicie polityki mieszkaniowej. Polityka ta, będąc istotnym filarem polityki społecznej, ma w swojej optyce sytuację mieszkaniową społeczeństwa. Sytuacja ta jest podstawą kształtowania warunków bytowych, a tym samym w istotnym stopniu określa dobrobyt i jakość życia mieszkańców danego państwa. Jako taka, polityka mieszkaniowa stanowi nie-

zwykle ważny obszar interwencji, której błędne założenia mogą prowadzić do całkiem odmiennych niż zamierzone skutków takich, jak: wysokie koszty transakcyjne lub szereg negatywnych efektów zewnętrznych.

Podstawą prawidłowo realizowanej polityki mieszkaniowej w gospodarce rynkowej jest przyjęcie założenia, że kluczowym mechanizmem alokacji zasobów mieszkaniowych jest rynek, a rolą państwa (zarówno na poziomie centralnym, jak i lokalnym) jest korygowanie niesprawności tego rynku. Do tego jednak by korekty te były skuteczne i racjonalne, niezbędny jest dostęp do informacji o skali popytu i podaży mieszkań, cen transakcyjnych, liczby zawieranych transakcji, popytu na kredyt, wysokości oprocentowania, a także informacji o efektach dotychczasowych działań podejmowanych w ramach tej polityki. Chodzi tu zwłaszcza o reakcję podmiotów rynkowych w krótkim i długim okresie, o rezultaty w zakresie efektywności programu, o wpływ na podział dochodów i ustalenie, kto osiąga korzyści w związku z realizowaną polityką, a kto ponosi jej koszty.

Problematyka ta jest szczególnie ważna w Polsce, w której deficyt mieszkań szacowany przez GUS określa się na poziomie od 1,3 mln do 3 mln mieszkań, i w której polityka mieszkaniowa od początku transformacji miała marginalny i raczej przypadkowy charakter (przyjęto założenie, że rynek ma zapewnić mieszkania jednocześnie dezawuuując dotychczasowe osiągnięcia w tym zakresie m.in. spółdzielczości mieszkaniowej). W *Raporcie w sprawie polityki mieszkaniowej państwa*, opracowanym przez pracowników KPZK PAN w 2018 r.¹, podkreśla się, że „w okresie minionych 25 lat zmieniające się rządy nie posiadały polityki mieszkaniowej wyrażonej *explicite*. Można jedynie mówić o polityce mieszkaniowej *implicite*, tj. będącej zbiorem doraźnych, niesystemowych i niezintegrowanych z ogólną polityką rozwoju – działań”. Jednocześnie podejmowane w jej ramach działania (programy), nie były poddawane szczegółowej ewaluacji.

Biorąc powyższe pod uwagę, sądzę, że problem podjęty przez Pana mgr. Michała Chmielewskiego należy do niezwykle istotnych i ważnych zarówno z poznawczego, jak i aplikacyjnego punktu widzenia. Jednocześnie chciałabym podkreślić jego oryginalność, która wynika nie tylko z chęci zidentyfikowania ekonomicznych efektów jednego z programów polskiej polityki mieszkaniowej, czyli programu Rodzina na Swoim, lecz także kanałów jego oddziaływania na podmioty funkcjonujące w sektorze bankowym oraz sektorze budownictwa. Autor zatem podjął trudne wyzwanie: przeprowadzenia w naukowy sposób ewaluacji programu publicznego, co należy ocenić bardzo pozytywnie.

¹ T. Markowski, D. Drzazga, D. Sikora-Fernandez, L. Groeger, J. Danielewicz, *Raport w sprawie polityki mieszkaniowej państwa*, KPZK PAN, Warszawa 2018.

Za cel pracy Autor postawił ocenę „ekonomicznych efektów programów polityki mieszkaniowej dla podmiotów będących i niebędących ich adresatami na przykładzie programu Rodzina na Swoim (RnS) oraz zidentyfikowanie kanałów transmisji impulsów tych programów do sfery finansowej i realnej” (s.13). Sformułował także kilka celów szczegółowych takich, jak:

1. Dokonanie przeglądu poglądów szkół ekonomicznych na politykę społeczną, ze szczególnym uwzględnieniem polityki mieszkaniowej, jako jej elementu.
2. Ocena sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce, jako uzasadnienia wprowadzenia programu RnS i innych analogicznych programów.
3. Ocena skali i kierunków konsekwencji programu RnS dla rynku mieszkaniowego.
4. Rozpoznanie skutków wprowadzenia programu RnS dla sektora budowlanego.
5. Identyfikacja wpływu programu na aktywność banków na rynku mieszkaniowym i konsekwencji programu dla samych banków, beneficjentów programu i kupujących mieszkania bez wsparcia” (s. 13).

W zasadzie cele te mają raczej charakter zadań badawczych, nie mniej jednak porządkują proces badawczy przeprowadzony na potrzeby recenzowanej rozprawy, co można ocenić pozytywnie. Warto się odnieść do celu naukowego badań (Doktorant określił go jako aspekt naukowy), który Jego zdaniem dotyczy kompleksowego ujęcia ekonomicznych efektów podejmowanych przez państwo działań i programów w ramach polityki społecznej, i jest tematem rzadko poruszonym w pracach badawczych. Nie do końca mogę się zgodzić z tym twierdzeniem, ponieważ wiele prac badawczych i naukowych poświęcono w ostatnich latach problematyce ewaluacji różnych polityk publicznych (przykładem może być chociażby program 500+ i jego efekty, czy różne aspekty programów socjalnych, dla osób niepełnosprawnych itp.), natomiast niewątpliwie prawdą jest, że kompleksowe ujęcie efektów wielu programów publicznych często ma charakter złożony i interdyscyplinarny. Trudno jest też przypisać osiągnięte rezultaty tylko i wyłącznie działaniom określonego programu. Dlatego też wszelkie próby badań podejmowanych w zakresie oceny efektów i oddziaływania programów publicznych – jak już podkreśliłam – należy ocenić pozytywnie. Ponadto szczególnego znaczenia nabiera też aplikacyjny aspekt pracy, zwłaszcza w kontekście identyfikacji i rozpoznania kanałów transmisji programów z zakresu polityki mieszkaniowej w Polsce – uzyskane wyniki służyć mogą bowiem konstruowaniu lepszych programów w przyszłości.

Pozytywnie zatem oceniam wybór podjętego tematu. Pragnę podkreślić również, że problematyka dysertacji wpisuje się w obszar badawczy dyscypliny ekonomia i finanse.

b) Trafność hipotez badawczych i sposób ich weryfikacji

Doktorant sformułował cztery hipotezy badawcze (s. 16):

1. Program mieszkaniowy typu Rodzina na Swoim generuje wzrost cen mieszkań oraz wzrost kosztów obsługi kredytów dla podmiotów nabywających mieszkania, które nie są adresatami tego typu programów – hipoteza ta weryfikowana jest w rozdziale 5. w oparciu o analizę zmian struktury i dynamiki cen mieszkań oraz kredytów hipotecznych, stóp procentowych i marż kredytów hipotecznych.
2. Rządowy program Rodzina na Swoim, realizowany w ramach polityki mieszkaniowej, znacząco wpływa na przestrzenną strukturę podaży mieszkań – hipoteza ta weryfikowana jest w rozdziale 6. w oparciu o analizę przestrzennego wykorzystania pomocy z programu RnS.
3. Programy realizowane w ramach polityki mieszkaniowej pozytywnie wpływają na wzrost inwestycji i zatrudnienia w sektorze budowlanym – hipoteza ta weryfikowana jest w rozdziale 6. w oparciu o analizę danych dotyczących liczby wydanych pozwoleń na budowę, rozpoczętych budów oraz mieszkań oddanych do użytkowania, a także analizę zatrudnienia w sektorze budownictwa.
4. Wzrost cen mieszkań poprzez efekt majątkowy oddziałuje na wzrost poziomu produkcji krajowej – hipoteza ta została zweryfikowana w rozdziale 6 w oparciu o modele regresji liniowej.

W zasadzie niemalże w każdej pracy badawczej hipotezy formułowane przez badaczy wywołują różne uwagi i komentarze. Niektórym przypisuje się truizm i oczywistość, innym – dyskusyjność czy tautologię. W moim przekonaniu sformułowane przez Doktoranta hipotezy są logiczną konsekwencją krytycznej analizy literatury przedmiotu i wstępnej analizy zgromadzonego materiału, i chociaż trzecia z nich wydaje się być oczywista, to jednak ze względu na spójność prowadzonych badań (ekonomiczne efekty programów mieszkaniowych z założeniami dotyczącymi budownictwa) oraz próbę określenia skali zjawiska, uznaję jej zasadność. Dyskusyjna w mojej ocenie jest natomiast hipoteza druga. Z badań A. Radzimskiego wynika raczej, że to regionalne zróżnicowanie rynków nieruchomości spowodowało, że program RnS nie mógł być skuteczny.² I dopiero zmiany związane z podniesieniem limitów zwiększały jego atrakcyjność. Zatem hipoteza ta – moim zdaniem – powinna być odwrócona. Generalnie uważam jednak, że właściwy dobór materiałów źródłowych oraz prawidłowo wykorzystane metody pozwoliły Doktorantowi na pozytywną weryfikację sformułowanych hipotez, aczkolwiek do niektórych kwestii mam uwagi, o czym w dalszej części recenzji.

² A. Radzimski, *Regionalne zróżnicowanie polityki mieszkaniowej. Przykład programu „Rodzina na swoim”*, „Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna” 2014, nr 28, s. 51-68.

c) Konstrukcja, układ pracy i uwagi krytyczne dotyczące zawartości merytorycznej dysertacji

Jak już podkreśliłam, zasadnicza konstrukcja recenzowanej rozprawy składa się z sześciu rozdziałów. Ich układ jest logiczny i koresponduje z postawionymi celami oraz hipotezami badawczymi. Ponadto tytuły poszczególnych rozdziałów i podpunktów odpowiadają treściom w nich zawartych, co należy ocenić pozytywnie. W rozdziale pierwszym Doktorant zaprezentował zagadnienia metodyczne, czyli cel i zakres pracy, hipotezy badawcze, podmiot i metody badań oraz źródła informacji. Ponieważ rozdział ten ma zaledwie 5 stron, moim zdaniem bez szkody dla układu pracy, treści w nim zawarte można było ująć we wstępie.

Rozdział drugi, o charakterze teoretycznym, stanowi przegląd literatury z zakresu polityki społecznej, jej związków z polityką gospodarczą oraz poglądów głównych szkół ekonomicznych na politykę gospodarczą i społeczną. Wprawdzie Autor podkreśla, że ze szczególnym uwzględnieniem polityki mieszkaniowej, jednak w rzeczywistości akurat tych odniesień nie znalazłam zbyt wiele. Rozdział ten ma charakter podręcznikowy i sygnałny wręcz, zwłaszcza w pierwszej części. Rozumiem, że Autor nie mogąc zbyt wiele miejsca poświęcić problematyce, która stanowiła jedynie „tło” teoretyczne dla dalszych rozważań, dokonywał wyborów i skrótów myślowych – jednak w mojej ocenie w przeglądzie tym powinien uwzględnić kluczowe dla polityki społecznej prace zarówno polskich, jak i zagranicznych autorów. Nieco lepiej wygląda podpunkt poświęcony poglądom wybranych szkół ekonomicznych (ordoliberalizm, monetaryzm, szkoła austriacka, keynesizm, ekonomia dobrobytu), jednak po pierwsze – nie wiadomo czym się kierował Autor dokonując ich wyboru, a pomijając inne (np. szkołę klasyczną, ekonomię instytucjonalną, marksizm, postkeynesizm, szkołę chicagowską itp.), a po drugie – nawet w ramach dokonanego przeglądu brakuje odniesień do myśli innych ekonomistów, np. monetaryzm to nie tylko M. Friedman, a keynesizm to nie tylko J.M. Keynes. Studiując lekturę tego rozdziału, a potem kolejnych, zastanawiałam się czemu rozdział ten służy? I odpowiedź może być jedna: by Autor mógł wykazać się znajomością teorii ekonomii. W zasadzie kluczowe w tym rozdziale jest stwierdzenie, które można znaleźć na jego końcu, że „największe uzasadnienie dla aktywnej polityki mieszkaniowej daje keynesizm i ekonomia dobrobytu” (s. 47). Jednak w dalszych częściach pracy brak jest odniesień do tego rozdziału i tego twierdzenia również. Rozumiem, że rolą recenzenta jest ocena tego, co w pracy się znajduje, jednak nie mogę oprzeć się pokusie, by nie wskazać, że część teoretyczną recenzowanej rozprawy można było oprzeć na teorii polityk publicznych i ich ewaluacji – jest to bardzo rozwinięty już nurt badawczy, a przegląd osiągnięć tego nurtu pozwoliłby Autorowi na dobre osadzenie w teorii swoich badań.

Rozdział trzeci recenzowanej rozprawy odnosi się do kluczowej dla pracy kategorii, czyli polityki mieszkaniowej. W pierwszym podpunkcie tego rozdziału Doktorant wyjaśnia jej najważniejsze aspekty, tzn. pojęcie, przedmiot, cele, przesłanki, podmioty oraz instrumenty. W kolejnym podrozdziale przedstawia główne założenia i programy polityki mieszkaniowej w wybranych krajach, czyli w Stanach Zjednoczonych, w Niemczech, Francji oraz Wielkiej Brytanii. Ponieważ nigdzie nie znalazłam wyjaśnienia, dlaczego właśnie te państwa zostały poddane analizie, bardzo proszę o odpowiedź podczas publicznej obrony. Moim zdaniem dobrym kluczem byłby wybór państw zaliczanych do różnych modeli kapitalizmu (np. anglosaski, nadreński, skandynawski, azjatycki), albo różnych modeli polityki społecznej (konserwatywno-korporacyjny, liberalny i socjaldemokratyczny). Wówczas zarówno spójność pomiędzy pierwszym i kolejnym rozdziałem byłaby znacznie większa, jak i można by osiągnąć pełniejszy obraz polityki mieszkaniowej realizowanej w państwach o rozwiniętej gospodarce rynkowej, ale innym modelu polityki społecznej. W następnych podpunktach Doktorant opisuje politykę mieszkaniową w Polsce oraz szczegółowo charakteryzuje założenia programu RnS oraz niejako jego następcy, czyli programu Mieszkanie dla Młodych i dodatkowo programu Mieszkanie Plus. Rozdział ten w znacznie większym stopniu niż poprzedni zawiera dyskusję Autora z literaturą i ma zdecydowanie bardziej dojrzały charakter. Na uwagę zasługuje samodzielne zestawienie najważniejszych cech polityki mieszkaniowej analizowanych państw ujęte w tabeli 5 (s. 83) oraz w tabeli 6 (s. 84).

W rozdziale czwartym Doktorant dokonuje charakterystyki rynku mieszkań w Polsce, wskazując na kilka szczególnych podokresów rozwoju tego rynku oraz przede wszystkim podkreślając jego specyfikę, czyli wysoki odsetek (w 2018 r. wynoszący prawie 79%) zasobów mieszkaniowych znajdujących się w rękach prywatnych właścicieli oraz fakt, że według szacunków w 2015 r. wartość majątku związanego z nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiła 173% PKB. W kolejnym podpunkcie Doktorant prezentuje w oparciu o literaturę determinanty popytu i podaży mieszkań. Ponieważ takie uwarunkowania pojawiały się podczas opisywania rynku mieszkań w Polsce, moim zdaniem bardziej logicznie byłoby rozpocząć ten rozdział od istoty rynku mieszkań i jego uwarunkowań, a następnie przejść do analizy tego rynku w Polsce. Kolejne dwa podpunkty ocenianego rozdziału dotyczą istoty, mechanizmu oraz kanałów transmisji impulsów generowanych przez działania rządu za pomocą polityk i programów publicznych. Należy zgodzić się z Doktorantem, że nie wszystkie programy wywołują identyczne impulsy, jednak wiele z nich rozprzestrzenia się za pomocą podobnych kanałów. Zagadnienie to dobrze rozpoznane zostało przy analizie mechanizmu transmisji polityki pieniężnej. Na gruncie tej teorii Doktorant opracował mechanizm transmisji działania programu

RnS (rysunek 8, s. 122). Uznał On, że program ten wpływa na rynek nieruchomości za pomocą kanału kredytowego oraz kanału stopy procentowej. W rezultacie pojawiają się efekty pozytywne takie, jak wzrost popytu na mieszkania i w dłuższym czasie wzrost podaży mieszkań, ale także i negatywne, a wśród nich wzrost cen mieszkań, wzrost stóp procentowych, wzrost kosztów obsługi kredytów i w konsekwencji zmniejszenie dostępności mieszkań dla pewnej grupy nabywców. W konkluzji tych rozważań Autor podkreśla, że „brak kompleksowej polityki mieszkaniowej powoduje, że jej działania wpływają tylko na wybrane podmioty rynku, co powoduje brak spójnego oddziaływania państwa na cały sektor” (s. 123), z czym należy się zgodzić. W mojej ocenie rozdział ten jest bardzo ważną i dobrą częścią recenzowanej rozprawy, stanowiąc jednocześnie teoretyczną podstawę dla badań empirycznych zaprezentowanych w kolejnych dwóch rozdziałach.

W rozdziale piątym Doktorant przeprowadza analizę i ocenę wpływu programu RnS na rynek kredytów mieszkaniowych. Punktem wyjścia rozdziału jest analiza wielkości i dynamiki kredytów udzielonych w ramach programu RnS. Jest to program, który rozpoczął się w 2007 r. i trwał do końca 2012 r. Jego celem było umożliwienie rodzinom zaciągnięcia preferencyjnych kredytów hipotecznych za zakup mieszkania. Formą wsparcia były subsydiowane kredyty mieszkaniowe. Wsparcie z budżetu państwa polegało na stosowaniu dopłat do raty odsetkowej od kredytów mieszkaniowych (maksymalnie 50%). Instytucją odpowiedzialną za wdrażanie programu był Bank Gospodarstwa Krajowego, który dofinansowywał banki komercyjne udzielające kredytów preferencyjnych. Ich liczba wynosiła 20. Generalnie w latach 2007-2013 podpisano w ramach programu 192360 umów kredytowych na łączną wartość prawie 35 mld zł. Oznacza to, że program dotyczył około 11,7% wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych oraz 10,7% wartości udzielonych w tych latach kredytów hipotecznych. Tego wyliczenia brakowało w pracy, a jednocześnie jest ono istotne dla uświadomienia, jaka część kredytów hipotecznych uzyskała wsparcie (Doktorant przedstawił te wielkości w poszczególnych latach dopiero na wykresie 7, s. 138). Ma to kolosalne znaczenie z perspektywy oceny wpływu programu RnS na rynek kredytów hipotecznych. Oczywiście jeżeli uwzględni się zmiany w czasie i fakt, że największy wzrost zainteresowania programem pojawił się w latach 2009-2011, należy zgodzić się z wnioskiem Doktoranta, że „gdyby nie program RnS na rynku kredytów hipotecznych banki zanotowałyby znacznie mniejszą sprzedaż, niż miało to miejsce w okresie jego trwania” (s. 134). Warto dodać, że jest to czas, w którym na skutek kryzysu finansowego istotnie zmniejszyło się zainteresowanie banków udzielaniem kredytów. Dużo bardziej sceptycznie podchodzę do „wniosku” sformułowanego w tej części pracy, który ma charakter jedynie domniemania i dotyczy tego, że „nabywcy chcąc skorzystać z dopłat musieli zaciągnąć

kredyt hipoteczny, mimo iż mogli posiadać gotówkę na zakup mieszkania. Spowodować to mogło wyparcie środków własnych klientów przez kredyt hipoteczny, co z kolei zrodzić mogło niewłaściwe wykorzystanie środków publicznych, gdyż takie osoby nie potrzebowały pomocy państwa. Doprowadzić to mogło do niezyskania wsparcia przez osoby tego potrzebujące, co wskazuje na niedociągnięcia tego programu” (s. 134). W zasadzie jest to bardziej hipoteza niż wniosek, albowiem w najmniejszym stopniu nie został potwierdzony analizą danych.

W kolejnym podpunkcie rozdziału piątego Doktorant analizie poddał zmianę struktury kredytów hipotecznych. Interującym wnioskiem z niej płynącym jest stwierdzenie, że program RnS „wpłynął na wartość kredytów hipotecznych udzielanych w złotych, powodując, że spadki udziałów kredytów w polskiej walucie były niższe, niż gdyby program ten nie działał” (s. 140). Równie interesujące są dane, że średnio około 58% udzielonych w ramach programu dotyczyło rynku wtórnego, 21% rynku pierwotnego, a 21% budowy domów. Na tej podstawie Autor wysnuł wniosek, że w badanym okresie „program rządowy wywołał boom na zakup mieszkań na rynku wtórnym. Wzrost popytu przyczynił się więc do wzrostu cen mieszkań. W tym zakresie miał on negatywny wpływ na zmieniającą się sytuację na rynku mieszkaniowym, szczególnie dla gospodarstw domowych, które nie były objęte pomocą programu RnS i były zmuszone zapłacić wyższą cenę za mieszkanie” (s. 141), z czym można dyskutować, ponieważ wzrost cen mieszkań może być pochodną także innych czynników.

Następnie Doktorant ocenił wpływ programu RnS na oprocentowanie mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Wskaźnik korelacji Pearsona obliczony dla średniego oprocentowania nowych kredytów hipotecznych oraz średniej wartości stawki WIBOR 3M z lat 2005-2016 wyniósł 0,91, co potwierdza występowanie silnej zależności pomiędzy zmiennymi przy wskaźniku determinacji wynoszącym 0,83. Analizując natomiast zmiany marż kredytów mieszkaniowych Doktorant wykazał, że „program RnS spowodował, że nowe kredyty mieszkaniowe były droższe, niż kredyty udzielone wcześniej, co negatywnie wpływało na koszt kredytów, szczególnie dla osób, które nie mogły skorzystać z rządowego programu RnS” (s. 152). Na gruncie rzetelnej analizy wykazał także, że „odsetki z tytułu kredytów w RnS stanowiły ok. 5% przychodów banków z tytułu kredytów mieszkaniowych. Gdyby wziąć po uwagę tylko mieszkaniowe kredyty hipoteczne udzielane w złotym to ich udział w przychodach wzrósłby do ok. 8%” (s. 157).

W rozdziale szóstym Doktorant identyfikuje efekty programu RnS dla podmiotów z sektora realnego. W pierwszej kolejności analizie poddaje przestrzenne wykorzystanie pomocy z programu RnS. Z analizy tej wynika, że ponad połowa kredytów udzielonych w ramach programu została przeznaczona na zakup nieruchomości w 5 województwach (mazowieckie, dolnośląskie, wielkopolskie i pomorskie i śląskie). Jak Autor podkreśla, przyczyną takiego stanu

rzeczy było kilka czynników, m.in.: poziom dochodów danej społeczności, wysokość wskaźnika dopłat na danym terenie, czy też poziom rozwoju rynku nieruchomości, z czym należy się zgodzić. Oznacza to, że program charakteryzował się przestrzennym zróżnicowaniem i niejako dostosowywał się do dotychczasowego poziomu rozwoju rynku mieszkaniowego. Tym bardziej uważam, że trudno zgodzić się z pełną weryfikacją hipotezy 1. Wydaje mi się, że potwierdzają powyższą wątpliwość dwa modele regresji, wyznaczone w podpunkcie drugim rozdziału szóstego, w których Doktorant badał związek pomiędzy: zmianami wskaźnika dopłat a zmianami wartości kredytów i ilości kredytów udzielonych w ramach programu RnS. I w jednym, i w drugim modelu dopasowanie wynosiło 40%, co oznacza, że zależności tej nie można wyjaśnić za pomocą regresji liniowej i co wskazuje, że zależność ta jest bardziej złożona (s. 176). Szkoda, że Autor nie podjął próby wyjaśnienia tych zależności za pomocą innych metod, albo nie wskazał, że być może liczba danych jest zbyt krótka do zastosowania modelu regresji.

W następnym podpunkcie analizowanego rozdziału Doktorant ocenia wpływ programu RnS na ceny mieszkań. Na podstawie analizy danych wnioskuje, że wprowadzenie programu RnS przyczyniło się do wzrostu kosztów budowy 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Na szczęście dodaje, że jednak nie był to jedyny i najważniejszy czynnik wpływający na wzrost kosztów budowy 1m² powierzchni użytkowej. Wśród potencjalnych czynników, które mogą wzrost ten determinować, Doktorant nie uwzględnił inwestycji publicznych, które współfinansowane ze środków Unii Europejskiej, w istotnym stopniu wpłynęły na sektor budownictwa. W tym miejscu chciałabym zapytać Doktoranta, które z inwestycji realizowanych w okresie funkcjonowania programu RnS wpłynęły w większym stopniu na sektor budownictwa: publiczne czy prywatne i dlaczego? Pytanie to jest zasadne także w odniesieniu do wniosków sformułowanych przez Doktoranta w oparciu o analizę wpływu programu RnS na zatrudnienie i płace w budownictwie. Pierwszy z nich to stwierdzenie, że „wprowadzenie programu zwiększyło zatrudnienie w sektorze budownictwa, zaś zakończenie tego programu doprowadziło do jego obniżenia” (s. 191) oraz że „dzięki działaniom badanego programu wynagrodzenie przeciętne rosło szybciej w sektorze budowlanym niż w całej gospodarce” (s. 194). Należy pamiętać bowiem, że program dotyczył co 10 kredytu hipotecznego i około 11% ogólnej wartości udzielonych kredytów, przy czym prawie 60% z nich dotyczyło transakcji na rynku wtórnym. Odnoszę wrażenie, że potwierdzają to spostrzeżenie także wyniki modelu regresji liniowej pomiędzy kredytami udzielonymi w ramach programu RnS a wzrostem PKB, który nie dość, że w niewielkim stopniu wyjaśnił zależność pomiędzy zmiennymi, to jeszcze była to zależność ujemna (s. 199-200).

Kolejną część rozdziału szóstego Doktorant poświęca analizie pozwoleń na budowę oraz inwestycjom sektora mieszkaniowego. Na gruncie przeprowadzonej analizy stwierdza, że „pierwsze lata funkcjonowania programu RnS spowodowały wzrost liczby oddanych do użytkowania mieszkań, co obrazuje wzrost tej wartości w roku 2008 i 2009 - w porównaniu do roku 2006” (s. 184). Moim zdaniem w porównaniu z danymi dotyczącymi liczby udzielonych kredytów w ramach programu, a przede wszystkim w porównaniu z faktem, że ponad połowa udzielonych kredytów dotyczyła rynku wtórnego, ten wniosek nie jest uprawniony. Natomiast niewątpliwie zastosowanie modeli regresji liniowej pozwoliło Doktorantowi pozytywnie zweryfikować hipotezę, że wzrost cen mieszkań poprzez efekt majątkowy oddziałuje na wzrost poziomu produkcji krajowej.

Na pozytywną ocenę zasługuje podsumowanie i wnioski końcowe. W sposób bardzo logiczny i klarowny Doktorant nawiązał w tej części pracy do celów i hipotez. Wskazał również pozytywne, jak i negatywne efekty programu RnS. Szkoda, że nie sformułował bezpośrednich rekomendacji dla decydentów, wynikających z przeprowadzonych badań.

4. Ocena formalnej strony rozprawy

Generalnie uznać można, że Doktorant opanował technikę i warsztat pisania pracy naukowej. Praca napisana jest poprawnym językiem. Nie mniej jednak praca nie jest zbyt staranna, a Autor nie uniknął różnorodnych błędów. Należą do nich:

- niepoprawnie stosowane źródła elektroniczne – w wielu brakuje dat dostępu – np. źródło pod rysunkiem 5 (s. 82), odnośnik 220 (s. 83), odnośnik 270 (s. 129);
- niewłaściwe powoływanie się na akty prawa – np. Autor powołuje się na znowelizowaną w listopadzie 2008 r. ustawę przytaczając jako źródło nowelę tej ustawy z 15 czerwca 2017 r. (s. 88);
- brak pełnych źródeł pod wieloma tabelami – m.in.: tabela 9 (s. 104), tabela 8 (dane obejmują lata 2008-2018, a źródło z 2015 r.; s. 103), tabela 10 (s. 105), tabela 23 (s. 153);
- błędy literowe i interpunkcyjne – np. *pomiot* zamiast podmiot (s. 68), *raprot* zamiast raport (s. 81).

5. Wnioski końcowe

W konkluzji stwierdzam, że zarówno treść pracy, jak i jej układ odpowiadają zadaniu badawczemu przedstawionemu w jej tytule. Pomimo zgłoszonych uwag i wątpliwości, dysertację oceniam pozytywnie zarówno w warstwie teoretyczno-metodycznej, jak i aplikacyjnej.

Recenzowana rozprawa stanowi oryginalne rozwiązanie problemu naukowego w dyscyplinie naukowej ekonomia i finanse. Doktorant wykazuje odpowiedni poziom wiedzy teoretycznej i dowodzi swojej pełnej przydatności do prowadzenia samodzielnych badań naukowych.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzam, że recenzowana rozprawa Pana mgr. Michała Chmielewskiego pt. *Ekonomiczne efekty polityki mieszkaniowej na przykładzie programu „Rodzina na Swoim”* odpowiada wymogom stawianym rozprawom doktorskim w ustawie z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1789 z późn. zm.) w związku z art. 179 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2018 r., poz. 1669 z późn. zm.). Na tej podstawie wnoszę o dopuszczenie Pana mgr. Michała Chmielewskiego do publicznej jej obrony.

