

Dr hab. inż. arch. Jacek Kwiatkowski
Katedra Geografii Miast i Planowania Przestrzennego
Wydział Geografii i Studiów Regionalnych
Uniwersytet Warszawski

Warszawa 16.02.2019

Krakowskie Przedmieście 30
00-927 Warszawa
Tel:+48 22 55 232 44
Fax: +48 22 55 232 37

RECENZJA
Rozprawy doktorskiej
Mgr Magdaleny Drouet

pt.: „Wartość proekologicznych rozwiązań urbanistycznych na rynku komunalnych nieruchomości komercyjnych ze szczególnym uwzględnieniem wpływu terenów zieleni”

opracowanej na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej
pod kierunkiem promotora dr hab. inż. arch. Krystyny Solarek, prof. PW.
Recenzję opracowano na zlecenie Dziekana Wydziału Architektury Politechniki
Warszawskiej, z dnia 19.12.2018 umowa nr 1010; zlecenie 540010100343

1.Podstawa opracowania

- Ustawa o stopniach i tytułach naukowych oraz o stopniach i tytułach w zakresie sztuki, Dz.U. nr 65 poz. 595 z dnia 14 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami (tekst jednolity na podstawie Dz.U. z 2014 r.nr 65 poz.1852, Dz.U. z 2015 poz.249., Dz. U. z 2017 r. poz. 1789,)
- Ustawa Prawo o Szkolnictwie Wyższym, Dz. U. z 2018 r. poz. 1668, 2024, 2245. z dnia 20 lipca 2018r
- Rozporządzenie Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 3 października 2014 r. w sprawie szczegółowego trybu i warunków przeprowadzania czynności w przewodzie doktorskim, w postępowaniu habilitacyjnym oraz w postępowaniu o nadanie tytułu profesora z dnia 02.10.2014 Dz.U. 2014 poz. 1383
- Zlecenie Dziekana Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej dr hab. inż. arch. Jana Słyka, profesora PW, na opracowanie recenzji rozprawy doktorskiej mgr Magdaleny Drouet, pismo z dnia 19 grudnia 2018 roku.
- Rozprawa doktorska: mgr Magdaleny Drouet pt: „Wartość proekologicznych rozwiązań urbanistycznych na rynku komunalnych nieruchomości komercyjnych ze szczególnym uwzględnieniem wpływu terenów zieleni”

2. Charakterystyka przedstawionej dysertacji

Przedstawiona do recenzji rozprawa doktorska liczy 240 stron, w tym tekst pracy w objętości 213 stron oraz dwa obszernie aneksy dotyczące obliczeń modelu regresji liniowej (Aneks nr 1) i szczegółowe obliczenia dla modelu panelowego (Aneks nr 2). Praca zawiera 12 wykresów, 26 tabel, 60 rycin, w tym schematy, projekty, plany, ilustracje i fotografie. Co zdaniem recenzenta zasługuje na podkreślenie, niemal wszystkie wykresy, tabele i zdecydowana większość rycin to opracowania autorskie doktorantki w całości lub w znacznym stopniu przetworzone przez nią na potrzeby niniejszej pracy. Wszystkie dokładnie są opisane z podaniem stron i źródeł – zarówno w tekście pracy jak i w spisach końcowych.

3. Konstrukcja wyводу i zawartość rozdziałów

Praca składa się ze wstępu, 6 rozdziałów merytorycznych i wniosków końcowych. We wstępie autorka sformułowała następujące pytania badawcze: czy istnieje korzystna korelacja pomiędzy terenami zieleni miejskiej a ceną wynajmu powierzchni komercyjnych w ich sąsiedztwie, a jeśli tak to jak zmierzyć tę wartość, jakich narzędzi użyć, aby mogły być przydatne w planowaniu przestrzennym. Pytania te pozwoliły sformułować główny cel pracy jakim jest *określenie znaczenia proekologicznych rozwiązań urbanistycznych dla rozwoju funkcji usługowych w mieście, w tym wpływu sąsiedztwa terenów zieleni na cenę komunalnych nieruchomości komercyjnych.*

Następnie zostały przez autorkę sformułowane trzy hipotezy badawcze:

- 1) *Tereny zieleni zlokalizowane w pobliżu komunalnych nieruchomości komercyjnych wpływają na stawkę czynszu.*
- 2) *Lokale komercyjne położone w sąsiedztwie terenów zieleni różnią się ceną najmu w zależności od funkcji którą pełnią.*
- 3) *Najbardziej skuteczną metodą analityczną określającą zakres wpływu czynnika środowiskowego na cenę najmu lokali użytkowych jest model ekonometryczny.*

Na zakończenie tej części pracy autorka przedstawiła definicje podstawowych pojęć użytych w pracy. W zestawieniu tym znalazło się szerokie spectrum 19 pojęć, od określeń takich jak: *wartość, cena, model ekonometryczny poprzez nieruchomość, park, środowisko przyrodnicze, czy tereny zielni* a na *zrównoważonym rozwoju* kończąc.

W rozdziale pierwszym autorka przedstawia problem badawczy w świetle literatury przedmiotu wskazując na zjawisko wyczerpalności zasobów, do których bez wątpienia należy przestrzeń, jak też zasoby środowiska naturalnego. Idąc dalej, przedstawia podział na nierynkowe i rynkowe dobra środowiskowe, wskazuje na korelację z ich charakterystyką jako dóbr mierzalnych i niemierzalnych. Obecność walorów środowiskowych takich jak tereny zieleni, świeże powietrze czy czysta woda sprzyja podejmowaniu decyzji o wyborze miejsca zamieszkania. Jednak, jak zauważa autorka, w przypadku nieruchomości komercyjnych – nie jest to już takie proste. Wprawdzie zielen w urbanistyce pełni doniosłą rolę – podaje tu autorka szereg prawidłowo dobranych cytatów i wypowiedzi znanych urbanistów – to jednak

zauważa również i słusznie, że nie dają oni jednoznacznej recepty, jak powinno wyglądać to „zielone miasto”, wzywają oni jedynie do zapewnienia priorytetu dla układów zieleni i systemu ekologicznego.

Rozdział drugi poświęcony jest zieleni w strukturze miast jako elementu proekologicznego w rozwiązaniach urbanistycznych. Autorka przybliżyła tu pojęcie *miasta zwarte* i *miasta zielonego*. Dalej przechodzi ona do metodologii wyceny ekonomicznej wartości środowiska naturalnego. Następnie szeroko omawia tereny zieleni w strukturze przestrzennej miasta, w ujęciu historycznym, i współczesnym. Autorka ukazuje tam bardzo sumiennie poszczególne etapy rozwoju terenów zieleni w miastach od średniowiecza do współczesności, łącząc przykłady zachodnioeuropejskie, jak i, w drugiej części rozdziału – przykłady na ziemiach polskich ze szczególnym uwzględnieniem warszawskiego Marywili i Osi Saskiej. Współczesność również opisana jest bardzo szczegółowo, nie zabrakło tu „Warszawy funkcjonalnej” Szymona Syrkusa i Jana Chmielewskiego, czy Nowej Huty, a wśród przykładów zagranicznych – Milton Keynes czy Parco Turia w Walencji, jak też przykładów z Paryża, Berlina i Nowego Jorku. Rozdział drugi wieńczy podtytuł poświęcony zieleni wewnątrz obiektów usługowych, podkreślając jej niezastąpioną rolę dla prestiżu i jakości projektowanych wnętrz.

Rozdział trzeci zawiera kryteria wyboru zakresu terytorialnego badań i próby badawczej. Wybrany został do badań obszar dzielnicy Żoliborz, ze względu na duży procent terenów zielonych oraz wysoką liczbę powierzchni komercyjnych występujących w sąsiedztwie zieleni. Autorka przeprowadza tutaj szczegółową historyczną analizę rozwoju i zmian funkcjonalno-przestrzennych, doskonale zilustrowaną rycinami i planami z minionych epok. W drugiej części rozdziału autorka przechodzi do zagadnień rynku nieruchomości komercyjnych na Żoliborzu ukazując szereg własnych diagramów i wykresów ilustrujących udział poszczególnych kategorii lokali i form najmu, opisuje tu również zmieniające się uwarunkowania ustawowe.

W rozdziale czwartym przedstawiona została krytyka metod wyceny nieruchomości stosownych przez rzeczoznawców majątkowych. Autorka wskazuje przy tym, że zgodnie ze sztuką wyceny – wybór metody zawsze należy do rzeczoznawcy, uwzględniając chociażby cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości (głównie pomiędzy podejściem kosztowym a dochodowym). Tym samym, nie ma idealnych metod dla uwzględnienia w wycenie nieruchomości dostępu lokalu do terenów zieleni. Dobrze jest to ukazane na załączonym tu przykładzie wyceny czynszu konkretnego lokalu sąsiadującego z parkiem, gdzie w przypadku podejścia dochodowego można jedynie bliskość terenów zielonych wprowadzić jako cechę rynkową i określić apriorycznie jej wagę.

W rozdziale piątym autorka przeprowadza analizę wpływu cech nieruchomości komercyjnych na ich cenę z użyciem klasycznej metody najmniejszych kwadratów, w którym prezentuje swój autorski model ekonometryczny i poddaje go wnikliwej weryfikacji w celu komparatywności danych wejściowych. W podsumowaniu do tego rozdziału autorka przedstawia następujące ustalenia: ceny najmu lokali, zestawiając zmienne funkcja i bliskość zieleni, rosną średnio o 27% dla powierzchni handlowych, a w przypadku lokali gastronomicznych ceny rosną średnio o 59%.

W rozdziale szóstym przedstawiona została analiza wpływu cech nieruchomości komercyjnych na ich cenę z użyciem danych panelowych. Badanie wykonane zostało na

próbie lokali użytkowych w dzielnicy Żoliborz w latach 2011 – 2014, a jego celem jest zidentyfikowanie jakie czynniki wpływają na wartość średniej ceny najmu w czteroletnim przedziale czasowym. W opisanym modelu zmienna objaśniana jest stawka czynszu netto za metr kwadratowy lokalu w latach 2011-14, a zamiennymi objaśniającymi są: powierzchnia lokalu, PKB, stopa inflacji, WIBOR 3M, funkcja lokalu, bliskość do metra, położenie w budynku, odległość od zieleni. Dla wszystkich zmiennych objaśniających została przeprowadzona analiza korelacji pomiędzy zmienną czynszu, a wspomnianymi zmiennymi oraz weryfikacja hipotez dotyczących występowania odpowiedniego poziomu korelacji, który kwalifikuje daną zmienną do wprowadzenia do modelu. Jedynie w przypadku jednej zmiennej, dotyczącej czynnika środowiskowego nie było podstaw do wprowadzenia jej do modelu. Wspomniany model dotyczący czynszu lokali użytkowych dzielnicy Żoliborz został oszacowany metodą efektów losowych, a szereg odpowiednio dobranych testów statystycznych potwierdził poprawność przyjętej metody. Istotne w modelu panelowym okazały się zmienna powierzchnia lokalu oraz zmienne makroekonomiczne (PKB, WIBOR 3 M i stopa inflacji).

Ostatnim rozdziałem są Wnioski końcowe. Autorka weryfikuje w nim negatywnie jedną ze swoich hipotez, a mianowicie nie znajduje potwierdzenia dla korelacji pomiędzy stawką czynszu komunalnych nieruchomości komercyjnych a sąsiedztwem terenów zieleni. Píše o tym w ten sposób: „*analiza ekonometryczna udowodniła, że stworzenie zmiennej dotyczącej bliskości zieleni bez szerszego kontekstu nie przynosi pozytywnych rezultatów*”. Zdaniem autorki w modelu regresji liniowej jak i modelu z efektami losowymi, wpływ czynnika środowiskowego na cenę najmu wszystkich lokali, okazał się nieistotny. Podtrzymuje natomiast jako potwierdzoną drugą hipotezę, że utrzymuje się różnica w cenie najmu lokali w pobliżu terenów zieleni w przypadku funkcji gastronomicznej i handlowej. Podtrzymuje również trzecią założoną hipotezę, że najbardziej skuteczną metodą analityczną określającą zakres wpływu czynnika środowiskowego na cenę najmu lokali użytkowych jest model ekonometryczny. Przedstawia także możliwości zastosowania z praktyce przedmiotowych modeli, na przykład przy sporządzaniu prognozy finansowej skutków wprowadzenia lub zmian planu miejscowego w stosunku do oszacowania stawki opłaty planistycznej.

4. Ocena merytoryczna pracy. Naukowe wartości dysertacji

Przede wszystkim, uwagę recenzenta zwraca nowatorstwo podjętego tematu i jego interdyscyplinarność. Niewiele jest prac doktorskich, które w sposób rzeczywisty i tak konkretny realizują założenia ostatnich lat o przenikaniu się dyscyplin i specjalności naukowych. Powstała praca ma wiele zalet. Jej casus może stanowić zachętę dla wielu specjalistów z innych dziedzin i dyscyplin naukowych, aby rozwijać się naukowo w środowisku architektury i dziedzin jej pokrewnych, co bez wątpienia będzie również z korzyścią dla samej architektury.

Wyniki estymacji modelu są ciekawe, niemniej przynajmniej niektóre z nich wymagają pogłębionej analizy, aby mogły być prawidłowo odczytane. Dotyczy to np. zmiennej PKB, gdzie zgodnie z wynikami modelu, wzrost tego parametru

makroekonomicznego przekłada się ujemnie na stawkę czynszu (-4 %), co może budzić niezrozumienie. Dodatkowo, przyjęte w modelu, inne parametry makroekonomiczne, jak inflacja czy stopy procentowe są ze sobą wewnątrznie skorelowane, co warto byłoby uwzględnić w budowie modelu. Ponadto do budowy modelu zostały wybrane w sposób zawężony i subiektywny określone zmienne objaśniające. W rzeczywistości, takich zmiennych, które mają wpływ na ceny najmu można znaleźć więcej. Część z nich ma charakter behawioralny, co jest trudne do uchwycenia statystycznego i co powoduje, że zbudowanie bardziej kompleksowego modelu jest zadaniem skomplikowanym, wymagającym znacznie bardziej rozbudowanego warsztatu badawczego.

De facto mamy więc, powołany do życia prototyp modelu, nad którym, zanim postawimy mu ambitne zadania, jak wskazane przez autorkę prognozy finansowe skutków wprowadzenia lub zmian planu miejscowego, należałoby jeszcze bardziej go rozbudować i sprawdzić prawidłowość prognozowania przy jego użyciu (backtest).

Zarówno określony przez autorkę zakres próby badawczej obejmującej 113 komunalnych lokali użytkowych jak i zakres czasowy przeprowadzonych badań – 4 lata (2011-2014) chociaż nie jest zbyt rozbudowany, ale jako minimalny dla tego rodzaju badań, może zostać zaakceptowany. W badaniach odrzucono również, słusznie zdaniem recenzenta, wszystkie lokale wynajmowane po stawkach preferencyjnych i z drugiej strony odrzucono wszystkie te lokale, które nie znalazły najemców (pustostany).

Autorka wybrała dzielnicę Żoliborz w Warszawie o bardzo wysokim wskaźniku terenów zieleni 23,4 % powierzchni dzielnicy oraz blisko 20 % wskaźniku powierzchni terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych co wydaje się zrozumiałe i racjonalne. Już jednak arbitralnie przyjęta odległość 200 metrów dla określenia sąsiedztwa terenów zieleni (jako zmienna bierna str. 154) mogłaby być poddana szerszej dyskusji i nie jest już tak jednoznaczna. Recenzent zwrócił również uwagę na pewną rozbieżność w danych podstawowych, takich jak powierzchnia dzielnicy Żoliborz, gdzie w pracy pojawia się wielkość 8,3 km² a na stronach Urzędu Dzielnicy Żoliborz mamy wielkość 8,5 km.²

W pracy zdarzają się pojedyncze, drobne nieścisłości merytoryczne, jak dość powszechne w Polsce, mylne określenie płci osoby po pobieżnej analizie samego brzmienia imienia i nazwiska w przypadku pani Gro Harlem Brundtland norweskiej premier, przewodniczącej Partii Pracy, jak również Przewodniczącej Światowej Komisji ds. Środowiska i Rozwoju. (chodzi o przywołanie w tekście pracy słynnego raportu G.H. Brundtland – str.6). Zdarzają się również, aczkolwiek trzeba dodać sporadyczne, sformułowania merytorycznie zdecydowanie zbyt uproszczone, jak to ze strony 49, gdzie czytamy: *W epoce przedindustrialnej większość z usług była zaspokajana w obrębie rodziny.*

Przechodząc do ogólnej struktury pracy, paradoksalnie to co jest jej mocną stroną – interdyscyplinarność i w tym kontekście nowe ujęcie tematu, jest również po trosze jej słabością. Mocne wprowadzenie ujęcia interdyscyplinarnego nie pozostało bez wpływu dla zwartości pracy. Nastąpiła silna dychotomizacja pracy, praktycznie na dwie silnie zdefiniowane i niemal obce sobie części: pierwszą jest część monograficzna – historyczna dotycząca terenów zieleni w mieście w perspektywie urbanistycznej oraz druga część, to część ekonometryczna związana z obliczeniami dla autorskiego modelu prognozowania ceny najmu. Podziału tego, pomimo widocznych starań w działaniach autorki nie udało się do końca przełamać.

Pomimo jednak wspomnianych powyżej wątpliwości i drobnych uchybień nie sposób nie zauważyć, że przedstawiona praca ma wartość pionierską, podejmującą próbę połączenia dwóch obszarów nauki, łącząc zagadnienia o komplementarnym przekazie i celach. Jednocześnie należy docenić nowatorstwo rozwiązań, jeśli nawet niedoskonałych to jednak kładących istotny wkład w rozwój nauki i otwierających perspektywę dalszych badań.

5. Analiza piśmiennictwa naukowego i wykorzystanie źródeł

Dobór i wykorzystanie źródeł należy uznać za poprawne. Autorka zaopatrzyła swą pracę aż w 315 przypisów, a co szczególnie warto jest podkreślenia dobór ich jest bardzo celny dla prowadzonej narracji. W pracy pojawiają się liczne, niezbyt obszerne i dobrze dobrane cytaty, które nie dominują tekstu własnego, ale – właściwie syntetyzujące - doskonale ilustrują omawiane zagadnienia.

Autorka opiera się w pracy na 93 publikacjach drukowanych literatury przedmiotu. Dobór autorów i pozycji nie budzi zasadniczo zastrzeżeń. Znajdujemy tu zarówno sztandarowe dzieła naszych mistrzów takich jak Tadeusz Tołwiński, czy Waław Ostrowski, Jan i Maciej Chmielewscy, jak również szereg dzieł i nazwisk uznanych autorów młodego i średniego pokolenia oraz szerokie spectrum prac z zakresu wyceny nieruchomości i ekonometrii. Autorka powołuje się również na 20 aktów prawnych w tym ustawy, rozporządzenia, zarządzenia i dokumenty planistyczne. Towarzyszą im znacznie skromniejsze źródła internetowe w liczbie zaledwie pięciu pozycji.

Ogólnie pewien niedosyt najbardziej budzi jednak, stosunkowo niska liczba publikacji obcojęzycznych w liczbie zaledwie 14 pozycji.

6. Uwagi redakcyjne

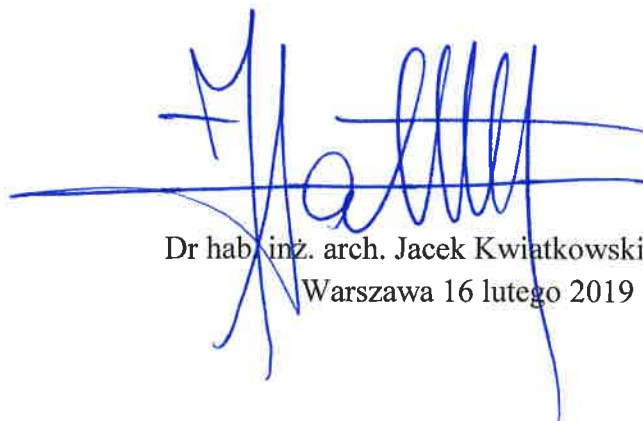
Praca napisana jest dobrą, poprawną polszczyzną, językiem rzeczowym, klarownym, pozbawionym kolokwializmów, czy zwrotów potocznych. Język wywodu naukowego jest logiczny i należy go sklasyfikować zdecydowanie powyżej średniej dla standardów pracy naukowej. Praca wyróżnia się również starannością pod względem redakcyjnym. Na uwagę zasługuje tu precyzja w zagospodarowaniu i redagowaniu stron z ilustracjami, akapity, przypisy, prawidłowo wykonane odstępy, odległości jak i cała adjustacja tekstu. O staranności pracy świadczy chociażby niska liczba drobnych błędów literowych, których jak wiemy, nie sposób całkowicie wyeliminować, tu jest zaledwie 11 na 240 stron tekstu całości. Wśród pozytywów należy również odnotować doskonałą jakość i czytelność wszystkich opracowań graficznych. W pracy – pod tym względem – praktycznie nie ma materiałów prześwietlonych, niedoświetlonych o złym kontraście, czy nieczytelnych z jakichkolwiek innych powodów.

7. Wnioski końcowe

Po wnikliwej analizie przedstawionego do recenzji tekstu, stwierdzam, że rozprawa doktorska Pani mgr Magdaleny Drouet pt.: „Wartość proekologicznych rozwiązań urbanistycznych na rynku komunalnych nieruchomości komercyjnych ze szczególnym uwzględnieniem wpływu terenów zieleni” napisana pod kierunkiem dr hab. inż. arch. Krystyny Solarek prof. PW spełnia wymogi Ustawy o stopniach i tytułach naukowych oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki, Dz.U. nr 65 poz. 595 z dnia 14 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami.

Autorka wykazała się dużą oryginalnością i samodzielnością naukową, łącząc w dyscyplinie naukowej Architektura i Urbanistyka zagadnienia i kontekst interdyscyplinarny. Opracowała własny autorski model ekonometryczny pozwalający obliczyć zakres wpływu przyjętych zmiennych na stawkę czynszu najmu lokali użytkowych.

W związku z powyższym stawiam wniosek o przyjęcie rozprawy doktorskiej Pani mgr Magdaleny Drouet i dopuszczenie jej do publicznej obrony przed Radą Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej.



Dr hab. inż. arch. Jacek Kwiatkowski
Warszawa 16 lutego 2019