

# METODOLOGICZNE DYLEMATY BADANIA RYNKU NIERUCHOMOŚCI



**Renata Chróstna**

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 5274  
Szkoła Główna Handlowa w Warszawie  
Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego  
Renata Chróstna

## Streszczenie

W artykule przedstawiono główne dylematy związane z wyborem naukowego podejścia do szukania odpowiedzi na współczesne problemy rynku nieruchomości. Postępująca, a nawet galopująca globalizacja, jakościowe zmiany w świecie i gospodarce wymuszają niejako podjęcie owej dyskusji nad metodologią naukowych badań zjawisk gospodarczych, co jest kwestią niezwykle trudną i wieloaspektową. Aby sprostać wymogom współczesnym oczekiwaniom rynkowym niezbędne wydaje się interdyscyplinarne spojrzenie na gospodarkę i analizowane zjawiska ekonomiczne. Artykuł jest próbą prezentacji dedukcyjnego badania literatury naukowej, celem wskazania trudności ale i wyzwań przed jakimi stoi badacz rynku nieruchomości, chcący wypełnić cele zarówno poznawcze jak i praktyczne prowadzonych badań.

## Słowa kluczowe

metodologia badań naukowych, rynek nieruchomości

## 1. Wprowadzenie

**N**iby wiemy co i jak, ale nie do końca dlaczego, a przede wszystkim skąd się biorą nasze wątpliwości – te słowa autorstwa profesora Kazimierza Kucińskiego, jednego z najwybitniejszych polskich metodologów ekonomicznych, stały się inspiracją do napisania niniejszego artykułu traktującego o możliwych sposobach badania otaczającej rzeczywistości, w tym przede wszystkim rynku nieruchomości. Studia, analizy, raporty dotyczące rynku nieruchomości są szeroko dostępne. Zarówno te koncentrujące się na diagnozie konkretnego problemu, jak i te badające ogólne trendy i tendencje charakterystyczne dla tego segmentu gospodarki. Owe publikacje są przez środowisko interesariuszy wykorzystywane nie tylko do poszerzenia wiedzy, ale nader często są one warunkiem *sine qua non* prawidłowości wykonywania czynności zawodowych. Niniejszy tekst stanowi wypadkową rozważań autora dotyczących niepewności tego, na ile to co analizujemy, opisujemy, badamy na rynku nieruchomości jest rzetelne i czynione prawidłowo oraz nadziei, iż zarysowanie problemów z tym związanymi pomoże w lepszym poznaniu

i zrozumieniu zjawisk występujących na tym rynku.<sup>1</sup> Poniższy tekst stanowi jednocześnie zachętę do pobudzenia dyskusji między innymi na temat istoty oraz metody badania rynku nieruchomości, poszukiwania odpowiedzi dotyczących uniwersalności i ponadczasowości konstruowanych praw oraz modeli, wpływu globalizacji na badany rynek, roli intuicji oraz biografii w diagnozowaniu omawianego rynku.

„Pamiętaj, że wszystko,  
co uczynisz w życiu,  
zostawi jakiś ślad.  
Dlatego miej  
świadomość tego,  
co robisz.”

Paulo Coelho

## 2. Chciwość i lęk u *homo oeconomicus*

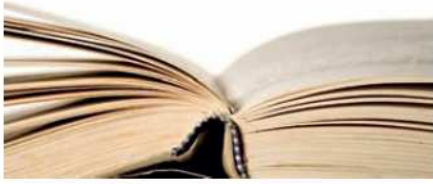
**T**am gdzie jakiś obszar wiedzy jest definiowany, uprawiany, rozwijany przez pewien czas, organizowany w złożony system jasno sprecyzowanych, mających podstawowe i drugorzędne znaczenie teorii (...) wówczas taki rodzaj wiedzy nazywamy nauką.<sup>2</sup> Z drugiej strony nauka to przecież nic innego jak pewien proces poznawania tworzący konkretny zasób wiedzy o badanym problemie, który stanowi tylko fragment rzeczywistości możliwy do zdiagnozowania przez ludzką świadomość.<sup>3</sup> K. Meredyk postuluje, iż sensem nauki jest tworzenie teorii, zaś celem odkrywanie, opisywanie, prognozowanie, a nawet kształtowanie rzeczywistości, najczęściej w formie modeli, praw, teorii.<sup>4</sup> Można jednak przyjąć, że nauka to nie zasób wiedzy, ale raczej sposób myślenia o istocie świata, mechanizmach jego rozwoju, zwłaszcza

<sup>1</sup> K. Kuciński (red.), *Metodologia nauk ekonomicznych. Dylematy i wyzwania*, Difin, Warszawa 2010, s.11-14

<sup>2</sup> L. Gulick, *Management is a scienc*, "The Academy of Management Journal", 1965, vol. 8, nr 1 s.10

<sup>3</sup> Apanowicz, *Metodologiczne elementy procesu poznania naukowego w teorii organizacji i zarządzania*, WSAiB. Gdynia 2000, s.11-14

<sup>4</sup> K. Meredyk, *Współczesna metoda nauk ekonomicznych w ujęciu aplikacyjnym*, "Optimum Studia Ekonomiczne", nr 4, Wydział Ekonomii i Zarządzania Uniwersytetu w Białymstoku, Białystok 2009, s.34



### 3. Możliwości i granice naukowego poznania gospodarki

że dzisiejszą gospodarkę, określa się mianem „opartej na wiedzy”.<sup>5</sup> Bez wątpienia głównym partycypantem rynku nieruchomości jest człowiek. Działania przez niego podejmowane uruchamiają szereg mechanizmów mających znaczenie nie tylko dla rynku nieruchomości, ale dla całej gospodarki narodowej, a niekiedy nawet i ponadnarodowej. J. S. Mill stworzył w XIX wieku powszechnie znaną koncepcję człowieka uczestnika rynku *homo oeconomicus*.<sup>6</sup> Paradygmat ów zakłada, iż wszelkie działania podejmowane przez istotę ludzką są racjonalne, mimo że dążą jednocześnie do zaspokojenia jego nieograniczonych potrzeb w sposób maksymalizujący możliwe do osiągnięcia zyski. Wiele teorii oraz aksjomatów opiera się na fundamencie tej koncepcji, również te związane z rynkiem nieruchomości. Istnieją jednakże przesłanki, które poddają w wątpliwość zasadność owego paradygmatu, ponieważ z obserwacji wynika, iż rynek nieruchomości jest pełny „nieracjonalnych” zachowań jego uczestników, które w tym miejscu rozumiane są jako sposób postępowania odbiegający od ogólnie przyjętych, oczekiwanych wzorców działania. „Motorem ludzkiego działania jest chęć zachowania swojego gatunku i siebie (...) to rodzi chciwość i lęk. Chodzi o to by mieć coraz więcej i by tego przypadkiem nie utracić. Te dwie myśli organizują nasze myślenie (...)”<sup>7</sup>, które nie zawsze implikują racjonalność zachowań uczestników rynku. Nie można jednak ograniczyć postępowania człowieka do swoistego poszukiwania konsensusu pomiędzy wypadkową działania tych dwóch cech. Znaczenie ma również doświadczenie, posiadana wiedza o gospodarce oraz zdolność myślenia i przestrzegania procesów zachodzących na tym rynku<sup>8</sup>. Fakt ten nieprawdopodobnie utrudnia badanie rynku nieruchomości, budowanie modeli, analizowanie jego mechanizmów a tym bardziej przewidywanie procesów, jakie mogą na nim zachodzić. „Mechanizmy rządzące gospodarką ewoluują, bo zmienia się sama gospodarka i zmieniają się warunki, w których jest prowadzona, to zaś sprawia, że teorie opisujące te mechanizmy wymagają stałej weryfikacji i doskonalenia.”<sup>9</sup>

**K**olejny dylemat metodologicznego badania rynku nieruchomości związany jest z możliwościami jego analizowania oraz granicami poznania. Spornym pozostaje fakt potencjalności *stricto* teoretyczno-racjonalnego zrozumienia tegoż obszaru gospodarki. A. Einsteina mawiał, że „wyobraźnia ważniejsza jest od wiedzy”, a C. R. Zafon stwierdził wręcz, iż „jestesmy marionetkami naszej nieświadomości”, z kolei angielski socjolog G. Wallas<sup>10</sup> proces poznania podzielił na cztery fazy, z których nie wszystkie są kontrolowane przez sferę logicznego, świadomego myślenia. Te fazy to: faza preparacji, inkubacji, olśnienia i weryfikacji. Etap pierwszy to próba znalezienia rozwiązania konkretnego problemu badawczego. Po tym czasie następuje faza druga, w której świadomie o danym problemie nie myślimy, nie zamierzamy znaleźć gotowej odpowiedzi i logicznego rozwiązania. Najczęściej wtedy pojawia się trzecia faza olśnienia, rozumiana jako pojawienie się pomysłu, idei, jasnej odpowiedzi. Etap ten wymaga oczywiście fazy weryfikacji, czyli czasu na świadomą lustrację sensowności znalezionej odpowiedzi. Intuicyjne badanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości, bo o nim tu mowa, stwarza możliwość bezpośredniego poznania prawdziwej rzeczywistości. Francuski fizyk H. Poincare wyraźnie sugeruje, iż nauka bez intuicji byłaby po prostu niemożliwa.<sup>11</sup> Nie brakuje jednak krytyków tego nurtu postulujących, iż żaden z jego przedstawicieli (w tym H. Bergson) jak dotąd nie dowiódł, czym jest intuicja i jakimi rządzi się prawami. Dla krytyków tego nurtu, intuicja jest abstrakcją lub wręcz absurdem, który należy odrzucić, a nie wykorzystywać w naukowym procesie badawczym. Ponadto twierdzą oni, iż nurt ten prowadzi do irracjonalnych

wniosków, dyskredytacji umysłu i myślenia, dogmatyzmu a także autorytaryzmu.<sup>12</sup> Intuicjoniści odrzucają powyższe argumenty krytyki przypominając, iż D. Mendelejew pomysł i wzór swojej tablicy zobaczył we śnie, a dla A.F. Kekule śniący mu się wąż stał się inspiracją do stworzenia struktury benzenu. W ramach eksploracji prowadzonych w nurcie intuicjonizmu warto zwrócić również uwagę na wskazówki badawcze neopozytywistycznego filozofa H. Reichenbach'a: kontekst odkrycia oraz kontekst uzasadnienia. Ten podział znacznie bardziej przybliży intuicjonizm jako metodę badawczą do klasycznej racjonalności naukowej. Jak twierdził H. Poincare „za pomocą logiki dowodzimy. Za pomocą intuicji odkrywamy.”<sup>13</sup> Podział ten nawiązuje do rozróżnienia na myślenie pierwotne i wtórne. Myślenie pierwotne jest myśleniem „prześciowym, hipotetycznym, hipotetycznym, natomiast to drugie jest myśleniem analitycznym, bazującym na zasadach metodycznego wnioskowania i dowodzenia.”<sup>14</sup> Znając i rozumiejąc trudności związane z procesami racjonalnego oraz irracjonalnego badania zjawisk gospodarczych, warto również zasygnalizować ograniczenia czy też perspektywy dokładniejszego zglebienia analizowanego problemu z uwagi na biografię badacza oraz życiorys naukowców, nad których dziełami się pochylamy. Przeprowadzenie takiej kwerendy biograficznej jest zasadne, ponieważ wiedza ta pozwala na lepsze zglebienie poglądów prezentowanych przez danego naukowca. Przykładowo analityk rynku nieruchomości o wykształceniu budowlano architektonicznym inaczej spojrzysz na tenże rynek niż analityk będący prawnikiem, ekonomistą, czy geodetą. Ten sam problem badawczy będzie przez każdą z tych osób inaczej opisany, zdiagnozowany i przebadany. Każda z nich zwróci uwagę na inne aspekty danego problemu oraz położy odmienny nacisk na ważność poszczególnych elementów danego zjawiska. Nie bez znaczenia pozostaje także biografia analityka tekstów na-

<sup>5</sup> Pisze na ten temat G.W. Kołodko, *Wędrujący świat*, Prószyński i S-ka, Warszawa 2008 oraz A. Horodecka, *Wpływ filozofii życia na ekonomię*, „Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie”, 2011, nr 2 (19), 2, s. 41-48.

<sup>6</sup> J.S. Mill: *Essays on Some Unsettled Questions of Political Economy*. Batoche Books, Kitchener 2000, s. 101. <http://www.efm.bris.ac.uk/het/mill/question.pdf> (20.11.2015)

<sup>7</sup> K. Kuciński (red.), *Metodologia nauk...*, op.cit.

<sup>8</sup> G. Chaitin, *Omega, czyli większa bajka*, wywiad, „Polityka”, nr 8, 21.02.2009

<sup>9</sup> K. Kuciński (red.), *Metodologia nauk...*, op.cit., s. 29

<sup>10</sup> L. Wygotski, *Psychologia sztuki*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 1980

<sup>11</sup> E. Mrozek, *Perspektywa poznawcza kontekstu tworzenia w nauce i w ujęciu Aliny Motyckiej*, [w:] *Wzorce postrzegania rzeczywistości w nauce i społeczeństwie*, B. Płonka-Syroka, Wydawnictwo DiG, Warszawa 2008, s. 391-392

<sup>12</sup> W. Dobrołowicz, *Myślenie intuicyjne*, Wydawnictwo Naukowo Techniczne, Warszawa 1995, s. 48

<sup>13</sup> D.G. Myers, *Intuicja. Jej siła i słabość*, Moderator, Wrocław 2004, str. 108

<sup>14</sup> K. Kuciński (red.), *Metodologia nauk...*, op.cit., s. 131

ukowych, która stwarza duże ramy subiektywizmu, przez co pewne zagadnienia mogą ulec spotęgowaniu, uwypukleniu lub wręcz przeciwnie mogą prowadzić do ich większej marginalizacji.

#### 4. Podejście naturalistyczne vs. podejście humanistyczne

**M**etodologia badań naukowych wypracowała dwa główne podejścia do badania otaczającej rzeczywistości. Zarówno jeden jak i drugi model mają swoich ortodoksyjnych zwolenników, ale i równie gorliwych przeciwników, mocno podkreślających błędy poszczególnych podejść. Pierwszym podejściem jest podejście naturalistyczne, które silnie nawiązuje do metodologii badań stosowanej w naukach przyrodniczych. Podejście antynaturalistyczne natomiast postuluje, aby uwzględniając specyfikę procesów ekonomicznych korzystać z metod badawczych właściwych naukom humanistycznym.<sup>15</sup>

Podejście naturalistyczne lub inaczej model naturalistyczny, zakłada że badając gospodarkę należy postępować dokładnie tak jak prowadzi się obserwacje zjawisk przyrodniczych. Model ten utożsamia ekonomię (w tym i rynek nieruchomości) jako naukę ścisłą i także postrzega sposób i podejście do jej badania. Metoda badania rynku nieruchomości w podejściu naturalistycznym rozpoczyna się od spojrzenia na tenże rynek z perspektywy filozoficznej, a tu koniecznym zdaje się zadanie i próba odpowiedzi na pytania (dotyczące analizowanego problemu) w trzech kontekstach: ontologicznym, epistemologicznym oraz metodologicznym. W kontekście ontologicznym pod rozwagę poddane zostaje pytanie o prawdziwość istnienia rynku nieruchomości poza umysłem badacza. Jakkolwiek abstrakcyjne wydaje się tak postawione pytanie to jednak pamiętać należy, iż wszelki rozwój możliwy jest dzięki stawianiu takich właśnie z pozoru spekulatywnych pytań. W dalszej analizie przyjęto założenie realistycznej metafizyczności (św. Tomasz z Akwinu), która konstruuje realność istnienia świata niezależnie od faktu, jak ludzki umysł to odbiera. W kontekście epistemologicznym ważne jest postawienie pytania o możliwość poznania konkretnego, badanego zjawiska i granice tego

poznania na obszarze rynku nieruchomości. Kontekst metodologiczny zaś wyraźnie wskazuje, że jeśli poznanie naukowe jest możliwe to muszą być dobrane odpowiednie metody, aby uczynić to w sposób najbardziej zbliżony prawdziwie. Każde badanie naukowe powinno bazować na opisanych wyżej kontekstach, a jego celem winno być znalezienie i opisanie praw uniwersalnych, które będą użyteczne dla uczestników rynku. Użyteczność w tym znaczeniu jest rozumiana jako możliwość przewidywania zdarzeń w ramach opracowanego modelu oraz sformułowania właściwych rekomendacji.<sup>16</sup> Antynaturaliści do tego właśnie punktu założeń modelu naturalistycznego wnoszą wątpliwości. Twierdzą oni, iż jest wyjątkowo trudne, aby można było zjawiska związane z udziałem człowieka ująć w ramy modelu matematycznego (który to model, tożsamo jak w naukach przyrodniczych, jest przez naturalistów najbardziej pożądanym sposobem opisu otaczającej rzeczywistości). Drugą wątpliwość, na jaką wskazują naturaliści, jest kwestia nieprzewidywalności ludzkich zachowań jako konsekwencja wolnej woli, asymetrii informacji oraz związanej z nią poziomem świadomości człowieka w konkretnej dziedzinie. Nie bez znaczenia pozostaje również problem ideologii i kultury bezpośrednio oddziałującej na poglądy analityków zjawisk gospodarczych.<sup>17</sup> Wymienione czynniki, według antynaturalistów, nie dają się, podobnie jak w przypadku pierwszej wątpliwości, ująć w sztywne ramy modeli matematycznych, a zatem nie mogą dać wiarygodnego obrazu badanej i opisywanej rzeczywistości, który pozostaje możliwie najwierniejszy prawdziwie. Wybitny naturalista J.S. Mill jako rozwiązanie opisanego dylematu zaproponował, aby przestrzegać nietypowe (nieracjonalne) zachowania człowieka jako odchylenie od przyjętego modelu. Dokładny badacz rynku nieruchomości zauważy jednak, iż na rynku nieruchomości taki sposób podejścia do badania procesów na nim zachodzących mógłby znacznie zakłócać i zamazywać wiarygodność opisywanych zjawisk. Naturaliści stoją mocno „na gruncie kantowskiego poglądu, iż należy czynić

mierzalnym wszystko co niemieralne, ponieważ w każdej nauce tyle jest wiedzy, ile jest w niej matematyki. Zakładają, że język liczb jest uniwersalnym narzędziem opisu i analizy wszelkich zjawisk gospodarczych”.<sup>18</sup>

W opozycji do podejścia naturalistycznego stoi podejście humanistyczne, które proces badania zjawisk związanych z rynkiem nieruchomości interpretuje przez pryzmat człowieka i to zarówno jego sfery materialnej jak i duchowej. Rynek nieruchomości podobnie jak cała ekonomia jest rynkiem, który można zdefiniować jako rynek dążący do zaspokojenia nieograniczonych potrzeb ludzkich przy pomocy ograniczonych zasobów gospodarki. Na rynku nieruchomości wyraźnie widoczny jest wpływ niematerialnej sfery zachowań człowieka – kultury, ideologii, systemu wartości, systemu etycznego. Z jednej strony czynniki te są akceleratorami, które przyspieszają tempo rozwoju rynku, z drugiej strony potrafią one równocześnie być destymulantami spowalniającym rozwój gospodarki lub jej poszczególnych sektorów. Jednak dalekim należy być od analizowania procesów gospodarczych jedynie przez pryzmat owej sfery niematerialnej. Ona nijako współistnieje ze sferą materialną, przejawiającą się najczęściej racjonalnymi, przemyślanymi zachowaniami jednostki, analizowaniem oraz działaniami podejmowanymi jako konsekwencja logicznych wnioskowań. Opisane powyżej dwie sfery zachowań człowieka w literaturze naukowej określa się jako dualizm człowieka. Niezwykle trudno jest wskazać, która sfera jest ważniejsza dla rozwoju badanego rynku, obszaru gospodarki. Obie przenikają się wzajemnie silnie determinując rozwój sektora nieruchomości. Opisana kwestia dualizmu uzasadnia konieczność rozważania, w jakim stopniu badania na rynku nieruchomości powinien przenikać aspekt humanistyczny, a w jakim aspekt ekonomiczny, czy może powinny być ekonomiczne z uwzględnieniem parametru humanistycznego. Optymalnym rozwiązaniem tego dylematu jest takie prowadzenie badań ekonomicznych, aby znajdowały się one w tzw.

<sup>15</sup> A. Grobler, *Metodologia nauk*, Znaki, Kraków 2006, s. 223

<sup>16</sup> W. Krajewski, *Prawa nauki. Przegląd zagadnień metodologicznych i filozoficznych*, Książka i Wiedza, Warszawa 1998, s.69.

<sup>17</sup> D.C. North, *Instytucje, ideologie, i wyniki gospodarcze*, Forum Obywatelskiego Rozwoju, Warszawa 2007, s. 12

<sup>18</sup> K. Kuciński (red.), *Metodologia nauk ...*, op.cit., s. 161

„złotym środkiem” pomiędzy humanizmem a ekonomizmem<sup>19</sup>, co oczywiście jest niebywale trudne. G.W. Kołodko postuluje, aby postęp społeczno gospodarczy mierzyć nie za pomocą PKB a za pomocą ZIP – Zintegrowanego Indeksu Pomyślności, w którym zauważalny jest większy wpływ czynnika humanistycznego. „Miernik ten miałby bazować na indeksie HDI wzbogaconym o zasadniczy element, dotychczas nie brany pod uwagę w analizach, a mający wpływ na percepcję dochodów, a mianowicie wycenę czasu wolnego<sup>20</sup>, czyli czynnika całkowicie niematerialnego. Coraz powszechniejsza staje się tendencja do odchodzenia od Weberowskiego podejścia do nauki jako dziedziny całkowicie wolnej od wartości do nauki *value laden* czyli nauki wypełnionej wartościami, a na pewno dopuszczającej oddziaływanie wartości na rynek i na gospodarkę.

Model humanistyczny nie jest oczywiście wolny od zastrzeżeń ze strony przeciwników tej koncepcji. Zarzuca mu się nadmierne skupienie na człowieku, na przyjętej przez niego ideologii oraz preferowanych wartościach czyli na aspektach całkowicie nie podlegających kwantyfikacji lub co najwyżej podlegających pomiarowi w niewielkim stopniu. Wątpliwy jest również w podejściu antynaturalistycznym obiektywizm w procesie poznania, ponieważ formułowane prawa są przesycone subiektywnymi sędziami wartościującymi, co znacznie utrudnia dowodzenie ich prawdziwości. W modelu tym krytykowany jest także jego historycyzm oraz idiograficzność, przez co znacznie jest ograniczona użyteczność tworzonych praw.<sup>21</sup> Na takich podstawach metodologicznych trudno jest budować prawa, wnioski i utylitarno uniwersalne modele, gdyż brak spojrzenia ilościowego nie stwarza wystarczającej przesłanki do tego, aby takie modele konstruować.

Nauki przyrodnicze i nauki humanistyczne wyróżnia kwestia odmiennego pojmowania rzeczywistości na co wskazuje W. Windelband sugerując jednocześnie, iż fakt ten determinuje i warunkuje stosowanie odrębnych metod badawczych. K. R. Popper dodatkowo rozważał, że „w naukach społecznych nigdy nie wolno nam zakładać, że odkryliśmy naprawdę uniwersalne prawo, ponieważ nie możemy wiedzieć, czy obowiązywało ono zawsze w przeszłości (nasze źródła mogą być niekompletne) albo czy zawsze pozostanie ważne w przyszłości.”<sup>22</sup>

## 5. Złoty środek

Jako konsensus obu podejść postuluje się model humanistyczno naturalistyczny. Oczywiście nadal jest problemem nie w pełni rozwiązany w jakim stopniu model powinien być humanistyczny, a w jakim naturalistyczny. Gdzie jest granica jednego modelu, a gdzie zaczyna się logika kolejnego. W jakim stopniu rynek nieruchomości badać pod kątem kwantyfikacji zjawisk na nim zachodzących, a w jakim rozważać aksjologiczne oddziaływanie na ten rynek. Model naturalistyczno humanistyczny traktuje teorię w sposób funkcjonalny, rozumiejąc przez nią wszystko, co służy i spełnia określone funkcje poznawcze i praktyczne, a nie to, co ma konstrukcję charakterystyczną dla teorii. W modelu tym uznano również, że modele matematyczne nie są jedynym koniecznym, najlepszym sposobem opisywania otaczającej rzeczywistości, w tym rynku nieruchomości. W modelu tym nie ma również tak surowych i rygorystycznych wymagań w zakresie budowania teorii, jak ma to miejsce w modelu naturalistycznym. Z modelu naturalistycznego pozostawiono zachętę do analizowania rynku w ujęciu problemowym, co jest bardzo ważnym sposobem patrzenia na badanie rynku nieruchomości. W badaniach, w ramach zmodyfikowanego modelu naturalistycznego, zaleca się podejmowanie próby analizowania konkretnego problemu badawczego z różnych perspektyw oraz na ich podstawie ostrożnego stawiania uogólnień. Model humanistyczny wniósł do zmodyfikowanego modelu naturalistycznego konieczność spojrzenia na problem badawczy przez pryzmat człowieka, który jest nie tylko narzędziem badawczym, ale nade wszystko celem i miarą wszelkich działań.

Zwrócenie uwagi na określone warunki kulturowe stanowi istotny warunek prawidłowości prowadzonych analiz. Zmodyfikowany model naturalistyczny przypomina nieco inną współcześnie mocno dyskusyjną koncepcję metody badania naukowego – metaekonomię. Stanowi ona niejako syntezę podejścia dwóch, skrajnie różnych podejść metodologicznych – podejścia socjologi-

zującego oraz podejścia matematyzującego. Podobnie jak zmodyfikowany model naturalistyczny, metaekonomia zakłada prowadzenie badań nie tylko przez pryzmat racjonalnych zachowań uczestników rynku, ale również z uwzględnieniem systemów wartości, które stanowią tło dla tychże zachowań oraz kształtują postawy mocno widoczne w działaniach związanych z gospodarowaniem.

## 6. Methodenstreit na rynku nieruchomości

Kolejną ważną kwestią, jaką warto poruszyć analizując temat metodologii badań naukowych, jest trwający do dnia dzisiejszego spór wewnętrzny w naukach ekonomicznych zwany *Methodenstreit*, zapoczątkowany w XIX wieku. Spór ten dotyczy metodologii podchodzenia do prowadzenia badań otaczającej gospodarki, w tym szczególnie ważne są jego postulaty w odniesieniu do rynku nieruchomości. Niemiecka szkoła historyczna, stojąca po jednej stronie sporu, postulowała, iż formułowane teorie ekonomiczne są prawdziwe jedynie w granicach danego państwa. Szkoła ta odniosła się również krytycznie do kwestii uniwersalności oraz ponadczasowości tworzonych praw ekonomicznych. Jej propagatorzy twierdzili, że prawidłowości obserwowane w danym miejscu i czasie, w innych warunkach, przy innym otoczeniu nie koniecznie by zaistniały. Pogląd ten jest szczególnie warty rozważenia przy analizie rynku nieruchomości. Otóż dylematem metodologicznym dla badacza jest problem przenoszalności obserwowanych zjawisk między rynkami, np. czy prawidłowości zachodzące na rynku amerykańskim będą również występowały na rynku polskim, a badania polskiego rynku nieruchomości z początkowego etapu jego rozwoju będą wiarygodną bazą do analizowania tegoż rynku nieruchomości również współcześnie. Na te pytania próbował odpowiedzieć przedstawiciel i największy propagator tej metody – G. von Schmoller, który dowodził, że badania prowadzone na gruncie nauk ekonomicznych są wyłącznie naukami historycznymi opierającymi się na badaniu faktów, a nie nauką

<sup>19</sup> Z. Krysiak, *Dualizm humanistyczno-ekonomiczny człowieka a rozwój nauk ekonomicznych*, [w:] *Metodologia nauk ekonomicznych. Dylematy i wyzwania*, red. K. Kuciński, Difin, Warszawa, 2010, s.186

<sup>20</sup> K. Kuciński, *Elementy metodyki rozprawy doktorskiej*, Difin, Warszawa, 2015, s.96

<sup>21</sup> S. Żurawski, *Metodologiczne problemy nauk ekonomicznych*, PWN, Warszawa 1969, s.157-189

<sup>22</sup> K.R.Popper, *Nędra historycyzmu*, Krag, Warszawa 1989, s.62



teoretyczną badającą procesy, zjawiska, mechanizmy czy też wycinki rzeczywistości. Był on również zdecydowanym przeciwnikiem koncepcji *homo oeconomicus*, traktując ją jako pewien nieosiągalny ideał.<sup>23</sup> W opozycji do tych postulatów przeciwnicy i krytycy podejścia historycznego wyraźnie podkreślali, że nauki ekonomiczne (a w ich ramach naukowe badanie rynku nieruchomości) są nauką teoretyczną, że istnieją trwałe, uniwersalne niezależne od miejsca i czasu prawa, co jest przesłanką do tworzenia teorii. Pozbawione sensu jest analizowanie gospodarki tylko takiej, jaka ona jest w danym punkcie czasu i przestrzeni. Badacz powinien doszukiwać się przejawów prawidłowości o charakterze uniwersalnym zachodzących w gospodarce. K. Menger silnie postulował, aby celem prowadzonych badań naukowych było nie tylko poznanie, ale nade wszystko zrozumienie badanego zjawiska. Kwestia zrozumienia badanego zjawiska rodzi kolejny dylemat szeroko rozważany przez współczesnych metodologów. Kwestią dyskusyjną pozostaje fakt tła badanego zjawiska, ponieważ ostrzeżenie go przez pryzmat doświadczeń i specjalizacji w więcej niż jednej dziedzinie naukowej zapewnia szersze spojrzenie na diagnozowany problem, jednak stoi on w opozycji do tradycyjnego rygoryzmu metodologicznego postulującego, iż badacz zjawiska winien być specjalistą tylko w jednej dziedzinie i w jej ramach prowadzić badania bazując na doświadczeniach tej dziedziny i przy zastosowaniu narzędzi badawczych jej właściwych. To drugie podejście wydaje się jednak coraz mniej właściwe i zbliżające do poznania prawdy o gospodarce i jej otoczeniu, a na pewno nie zapewnia postępu naukowego.

## 7. Spojrzenie naukowe na rynek nieruchomości w erze globalizacji

Współcześnie mówi się już nie tylko o spojrzeniu interdyscyplinarnym, ale multidyscyplinarnym, transdyscyplinarnym i crossdyscyplinarnym. Podejście multidyscyplinarne zakłada połączenie wyników z co najmniej dwóch dziedzin naukowych dotyczących badanego zjawiska. Transdyscyplinarność nawiązuje do podejścia jedności wiedzy. W koncepcji tej postuluje się wyjście nawet poza optykę interdyscyplinarną, czyli przyjęcie spojrzenia na dany problem badawczy nie tylko z wielu dziedzin naukowych, ale również zaakceptowanie i uznanie spojrzenia na badany problem przez badaczy nie związanych ze środowiskiem naukowym. Spojrzenie to jest niezwykle bliskie badaniom prowadzonym na rynku nieruchomości, które nader często prowadzone są przez wybitnych specjalistów praktyków rynku nieruchomości, nie koniecznie posiadających zaplecze naukowe. Crossdyscyplinarny sposób badania problemu badawczego do jego wyjaśnienia posługuje się narzędziami badawczymi z dziedziny naukowej całkowicie niepowiązanej z obszarem, w jakim problem badawczy jest osadzony. Przykładem może być stosowanie narzędzi badawczych charakterystycznych dla dziedzin artystycznych do analizowania zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości.

W opisanym powyżej kontekście nie sposób nie wspomnieć o zjawisku globalizacji i jego konsekwencjach dla metodologii prowadzonego badania zjawiska gospodarczego. Spojrzenie na problem badawczy przez pryzmat globalizacji rodzi podobne wątpliwości, jakie powstały między G. Schmollerem a K. Mengerem, czyli na ile prowadzone badania kończą się konkluzjami o charakterze uniwersalnym, a na ile zasięgu

wnioskowania dotyczy strefy regionalnej, narodowej, ponadnarodowej bądź też tworzy prawa powszechnie obowiązujące z uwagi na swój utilitaryzm. Dylematem metodologicznym pozostaje również kwestia perspektywy spojrzenia a zatem czy globalizacja powinna być postrzegana jako przedmiot badawczy, czy może raczej tworzy ona tło prowadzonych badań. Wybór sposobu „odnoszenia się” do globalizacji wpływa na wyniki prowadzonych obserwacji i badań. Warto w tym miejscu wspomnieć również o paradoksie globalizacji. „Polega on na tym, że im silniejsza jest globalna integracja, tym większą rodzi tęsknotę za odrębnością i zachowaniem narodowej, a nawet lokalnej tożsamości, zaś tendencji do integracji towarzyszy tendencja do dezintegracji. Próbuje łączyć w jedno obie te tendencje *globalizacja* stanowi rewers globalizacji i warunek *sine qua non* jej dalszego, akceptowalnego i korzystnego dla wszystkich jej interesariuszy rozwoju.”<sup>24</sup>

## 8. Podsumowanie

W niniejszym tekście próbowano zasygnalizować problemy, z jakimi należy się zmierzyć prowadząc badania zjawisk gospodarczych. Kwestia wyboru metodologii prowadzonej analizy silnie determinuje nie tylko narzędzia, jakie zostaną zastosowane do diagnozy problemu badawczego, ale również konkluzje, jakie po przeprowadzonym badaniu zostaną postawione. „Studiowanie metodologii ma charakter nałogu: pograży was ona raczej w myśleniu, jak i co robicie, niż w samym przedmiocie Waszej pracy. Kwestie metodologiczne są przepełnione komplikacjami, tak, iż neofita może nie zauważyć pewnych subtelności, co może całkowicie unieważnić jego stwierdzenia. Niemniej ważne jest, aby wgłębiając się w abstrakcyjne idee, wiedzieć, że uzyskane tą drogą obserwacje nie są ostatnim słowem.”<sup>25</sup>

<sup>23</sup> M. Ratajczak (red.), *Współczesne teorie ekonomiczne*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2005, s.120-122

<sup>24</sup> K. Kuciński (red.), *Elementy metodyki...*, op.cit., s.120

<sup>25</sup> K. Landreth, D.C. Colander, *Historia myśli ekonomicznej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1998, s.37

### Bibliografia:

1. Apanowicz J., *Metodologiczne elementy procesu poznania naukowego w teorii organizacji i zarządzania*, WSAiB. Gdynia 2000.
2. Chaitin G., *Omega, czyli większa bajka*, wywiad, "Polityka", nr 8, 21.02.2009.
3. Dobrołowicz W., *Myśleć intuicyjnie*, Wydawnictwo Naukowo-Techniczne, Warszawa 1995.

4. Główna G., *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, Doświadczenie i kierunki zmian*, Wyd. SGH, Warszawa 2012.
5. Grobler A., *Metodologia nauk*, Znak, Kraków 2006.
6. Gulick L., *Management is a scienc*, "The Academy of Management Journal", 1965, vol. 8, nr 1.
7. Horodecka A., *Wpływ filozofii życia na ekonomię*, "Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie", 2011, nr 2 (19), 2.
8. Kołodko G. W., *Wędrujący świat*, Prószyński i S-ka, Warszawa 2008.
9. Krajewski W., *Prawa nauki. Przegląd zagadnień metodologicznych i filozoficznych*, Książka i Wiedza, Warszawa 1998.
10. Krysiak Z., *Dualizm humanistyczno-ekonomiczny człowieka a rozwój nauk ekonomicznych*, [w:] *Metodologia nauk ekonomicznych. Dylematy i wyzwania*, red. K. Kuciński, Difin, Warszawa, 2010.
11. Kuciński K., *Elementy metodyki rozprawy doktorskiej*, Difin, Warszawa, 2015.
12. Kuciński K. (red.), *Metodologia nauk ekonomicznych. Dylematy i wyzwania.*, Difin, Warszawa 2010.
13. Landreth K., Colander D. C., *Historia myśli ekonomicznej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1998.
14. Merydyk K., *Współczesna metoda nauk ekonomicznych w ujęciu aplikacyjnym*, "Optimum Studia Ekonomiczne", nr 4, Wydział Ekonomii i Zarządzania Uniwersytetu w Białymstoku, Białystok 2009.
15. Mill J.S.: *Essays on Some Unsettled Questions of Political Economy*. Batoche Books, Kitchener 2000,
16. <http://www.efm.bris.ac.uk/het/mill/question.pdf> (20.11.2015).
17. Mrozek E., *Perspektywa poznawcza kontekstu tworzenia w nauce w ujęciu Aliny Motyckiej*, [w] *Wzorce postrzegania rzeczywistości w nauce i społeczeństwie*, B. Płonka-Syroka, Wydawnictwo DiG, Warszawa 2008.
18. Myers D.G., *Intuicja. Jej siła i słabość*, Moderator, Wrocław 2004.
19. North D. C., *Instytucje, ideologie, i wyniki gospodarcze*, Forum Obywatelskiego Rozwoju, Warszawa 2007.
20. Popper K.R., *Nędza historycyzmu*, Krąg, Warszawa 1989.
21. Ratajczak M. (red), *Współczesne teorie ekonomiczne*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2005.
22. Wygotski L., *Psychologia sztuki*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 1980.
23. Żurawski S., *Metodologiczne problemu nauk ekonomicznych*, PWN, Warszawa 1969.

## **METHODOLOGICAL DILEMMAS IN REAL ESTATE MARKET RESEARCH**

### **Summary**

The article presents the main dilemmas associated with the choice of a scientific approach to seek answers to contemporary problems of the real estate market. Progressive, and even galloping globalization, qualitative changes in the world and the economy forcing to proceed with the discussion on the methodology of scientific studies economic phenomena, which is an extremely difficult and multi-faceted matter. To meet the demand of today's market expectations an interdisciplinary view on the economy and analyze economic phenomena seems necessary. The article is an attempt to present a deductive study of scientific literature in order to identify the difficulties but also the challenges facing the real estate market researcher wishing to meet the objectives of both cognitive and practical research.

### **Key words**

research methodology, real estate market