

RECENZJA

rozprawy doktorskiej Pana mgr Łukasza Kubackiego
pt. *Strategiczny menadżer w zarządzaniu nieruchomościami a zrównoważony rozwój miasta*,
wykonanej pod kierunkiem naukowym dr
hab. Izabeli Krawczyk-Sokołowskiej, prof. PCz
promotor pomocniczy: dr Waldemar Szczepaniak

I. UWAGI WSTĘPNE

Recenzowana rozprawa poświęcona jest aktualnej i istotnej problematyce jaką stanowi rola menadżera w zarządzaniu nieruchomościami w aspekcie zrównoważonego rozwoju miasta. Należy zaznaczyć, że waga tego problemu badawczego będzie nadal wzrastać, bowiem badania w tym zakresie charakteryzują się wysokim potencjałem ich praktycznego wykorzystania.

Każda organizacja niezależnie od jej charakteru wymaga odpowiedniego zarządzania. Zarządzanie jest różnie interpretowane w literaturze przedmiotu, jednak najogólniej należy je rozumieć jako zestaw działań skierowanych na zasoby organizacji, wykonanych z zamiarem osiągnięcia celów tej organizacji w sposób sprawny i skuteczny.

W odniesieniu do zarządzania nieruchomościami, to planowanie, podejmowanie decyzji czy organizacja pracy są elementami odgrywającymi bardzo istotną rolę w tym

procesie. Realizowanie tych funkcji wiąże się nierozdzielnie z pracą menadżera nieruchomości.

Obecnie należy także zwrócić dużą uwagę na działania organizacji, które powinny być zgodne z założeniami koncepcji zrównoważonego rozwoju. W każdym sektorze, w tym na rynku nieruchomości zrównoważone praktyki mają szczególne znaczenie. Są postrzegane jako ważne i potrzebne, w efekcie czego inwestycje zyskują na wartości.

Wydaje się więc słuszne, że Doktorant koncentruje swoją uwagę właśnie na tematyce roli i miejsca menadżera nieruchomości w zrównoważonym rozwoju miasta. Bez względu na przygotowane przez organizację cele, to właśnie menedżer jest osobą odpowiedzialną za ich realizację oraz zarządzanie. Świadomość i odpowiedzialność menadżerów, w tym menadżerów nieruchomości za rozwój zrównoważony jest jednym z ważniejszych kierunków rozwoju danego obszaru. Chciałabym podkreślić więc trafność i aktualność podjętej tematyki badań.

Problematyka poruszana w pracy osadzona jest w dyscyplinie nauk o zarządzaniu i jakości.

H. OCENA STRUKTURY PRACY DOKTORSKIEJ

Praca doktorska liczy w sumie 183 strony tekstu, w tym wstęp, pięć rozdziałów, podsumowanie oraz zawiera bibliografię, spis tabel i rysunków, streszczenie w języku angielskim oraz dwa załączniki. Te ostatnie obejmują wzory kwestionariuszy ankiet skierowanych do mieszkańców miast województwa śląskiego i menadżerów nieruchomości. Bibliografia składa się z 210 pozycji zwartych, w tym połowa anglojęzycznych, akty prawne i źródła internetowe (43 pozycje).

Układ pracy ma charakter klasyczny, teoretyczno-empiryczny, nie budzi większych wątpliwości. Rozprawę dobrze się czyta, jest logiczna i spójna zarówno w treści, jak i w prezentowaniu prowadzonych rozważań.

Konstrukcja pracy została podporządkowana realizacji hipotezy głównej i czterem hipotezom szczegółowym oraz wyodrębnionemu celowi podstawowemu, podzielonemu na cztery cele szczegółowe. Pierwsze dwa rozdziały mają charakter teoretyczny, trzeci teoretyczno-empiryczny, stanowiąc podbudowę do badań empirycznych zaprezentowanych w rozdziale czwartym i piątym.

Przedmiotem rozważań w części teoretycznej było ukazanie roli strategicznego menadżera w zarządzaniu nieruchomościami w aspekcie rozwoju zrównoważonego. W jej pierwszej części Autor przedstawił strategicznego menadżera, wyjaśniając pojęcie, cechy i jego umiejętności, przechodząc kolejno do strategicznego menadżera nieruchomości. Tutaj dodatkowo zwrócił uwagę na przestrzeganie etyki zawodowej i wymogi formalno-prawne

menadżera nieruchomości. Następnie wyjaśnił podstawowe kwestie dotyczące rozwoju zrównoważonego (pojęcie, istota, elementy, obowiązujące dokumenty, wskaźniki) odnosząc je kolejno do rozwoju zrównoważonego miast. Szczegółowo omówił także modele i koncepcje tego rozwoju.

W rozdziale trzecim scharakteryzował rynek nieruchomości w Polsce i Unii Europejskiej.

Część empiryczna obejmowała analizę wyników badań własnych, w tym badań ankietowych przeprowadzonych z jednej strony wśród mieszkańców, a z drugiej strony wśród menadżerów nieruchomości.

Zarówno rozdział trzeci, jak i czwarty oraz piąty cechuje czytelność wywodów i konsekwencja w prezentowaniu treści. Zostały one także wzbogacone o liczne tabele czy rysunki.

Chciałabym podkreślić* że struktura pracy stanowi dobry przykład połączenia części teoretycznej z empiryczną.

Treść rozprawy doktorskiej i jej poszczególnych rozdziałów odpowiada ich tytułom, terminologię naukową stosowano poprawnie, a tekst jest prawidłowo udokumentowany.

Pan mgr Łukasz Kubacki bardzo umiejętnie posługuje się warsztatem naukowo-badawczym, poprawnie przetwarza informacje statystyczne i właściwie prezentuje wyniki badań, w tym ankietowych.

III. OCENA SZCZEGÓŁOWA POSZCZEGÓLNYCH SKŁADOWYCH RECENZOWANEJ ROZPRAWY

W recenzji poniżej zaprezentowano ocenę zawartości poszczególnych części pracy doktorskiej.

We wstępie Autor opisał przedmiot pracy, poprawnie sformułował cel główny i cele szczegółowe oraz hipotezę główną, uszczegółowioną czterema hipotezami cząstkowymi. Dokładnie przedstawił całą procedurę badawczą, krok po kroku. Zaprezentował także strukturę podziału treści pracy opisując co znajduje się w każdym analizowanym rozdziale. Brakuje mi tutaj tylko osadzenia podjętego tematu pracy w literaturze międzynarodowej, czyli pokazania podobnych lub takich samych badań w szerszym aspekcie międzynarodowym (choćby w krajach Europy Środkowo-Wschodniej).

Rozdział pierwszy zatytułowany „Rola strategicznego menadżera w zarządzaniu

nieruchomościami” poświęcony jest problematyce menadżera nieruchomości, stanowiącej zasadniczy przedmiot badań. Autor w pierwszym podrozdziale skupił się na cechach, umiejętnościach i kompetencjach menadżera strategicznego. Za mało jednak uwagi poświęcił przywódcy strategicznemu. W podrozdziale drugim dotyczącym charakterystyki procesu zarządzania nieruchomościami bardzo ogólnie przedstawił ten proces. Brakuje tutaj wyraźnego podziału na funkcje zarządzania (planowanie, organizowanie, przewodzenie (motywowanie) i kontrolowanie) i odniesienie ich do zarządzania nieruchomościami. Zupełnie niepotrzebny w tym miejscu wydaje się podział nieruchomości ze względu na wybrane kryteria czy omówienie kompetencji menadżerów nieruchomości. Podrozdział trzeci obejmujący przegląd modeli, systemów i koncepcji zarządzania nieruchomościami nie budzi większych zastrzeżeń. Tutaj w szerokim zakresie Autor oparł się na literaturze obcojęzycznej. W podrozdziale czwartym, ostatnim poprawnie zaprezentował wymogi formalno-prawne wobec menadżera nieruchomości począwszy od 2014 roku. Ponadto skupił się na etyce zawodowej menadżerów, opierając się na Kodeksie Etyki i Standardach Zawodowych Zarządcy Nieruchomości opracowanych przez Instytut Polskiego Rynku Nieruchomości, jak i Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami.

Rozdział drugi „Zarządzanie nieruchomościami a zrównoważony rozwój miasta” porusza tematykę rozwoju zrównoważonego miasta. Podrozdział pierwszy oparty jest na podbudowie teoretycznej dotyczącej rozwoju zrównoważonego. Wydaje się jednak, że Autor powinien wyodrębnić jeszcze dodatkową część wyjaśniającą czym charakteryzuje się rozwój zrównoważony, zanim odniesie go do miasta. Na plus jest przedstawienie raportów, strategii czy deklaracji dotyczących tego rozwoju. W odniesieniu do podrozdziału drugiego „Modele i koncepcje zrównoważonego rozwoju miast” uważam, że Autor prawidłowo wyodrębnił kryteria podziału i zwięźle omówił najważniejsze modele i koncepcje. Dużą uwagę skierował na koncepcję Smart City (podrozdział czwarty) traktując ją jako kluczowy element rozwoju zrównoważonego miasta. Szkoda tylko, że ten podrozdział zapomniał dodać do spisu treści. W podrozdziale trzecim skupił swoją uwagę na aspektach determinujących ten rozwój, jednak nie dokonał wyodrębnienia tych czynników, czy ich podziału. Omówił tylko zrównoważony transport, zrównoważone budownictwo i zrównoważoną turystykę, nie uzasadniając ich wyboru. Może to wynikać z faktu, że koncepcja rozwoju zrównoważonego jest bardzo ogólna i właściwie można ją odnieść do wszystkich sfer czy obszarów rozwoju miasta.

Ciekawie i na dobrym poziomie merytorycznym został zaprezentowany rozdział trzeci „Charakterystyka rynku nieruchomości w Polsce i Unii Europejskiej”. W podrozdziale pierwszym Autor wymienił kryteria na podstawie których przeprowadził analizę porównawczą.

Zaliczył do nich między innymi: ceny nieruchomości, ceny mieszkań własnościowych, relacje średnich cen transakcyjnych nowych mieszkań w stosunku do średniej płacy netto, liczbę zawartych transakcji, ich wartość, poziom wydatków mieszkaniowych, wysokość podatków od nieruchomości, liczbę pozwoleń na budowę, udział ludności mieszkającej w mieszkaniach przeludnionych, udział mieszkańców przeciążonych kosztami mieszkaniowymi oraz wysokość przeciętnej stawki czynszu. Przedział czasowy dla większości tych kryteriów dotyczył lat 2015-2020. Szkoda tylko, że analiza niektórych kończy się na 2019 roku, bez adnotacji dlaczego pomija się 2020 rok. Z kolei chociażby poziom wydatków mieszkaniowych w Unii Europejskiej (rysunek 13), udział ludności mieszkającej w mieszkaniach przeludnionych (rysunek 15) czy wysokość przeciętnej stawki czynszu (rysunek 16) nie przedstawia jakich lat te badania dotyczą. Nie ma tych informacji ani w tytułach tych rysunków, brak też legendy z której czytelnik może je odczytać. W następnym podrozdziale „Rynek nieruchomości w świetle danych statystycznych w Polsce” Autor wybrał 2019 rok i 2020 rok, pomijając lata wcześniejsze (od 2015 roku). Wydaje się więc, że analiza nie jest całościowa i trudno ją odnieść do wyników badań poprzedniej części tego rozdziału. Kolejny podrozdział dotyczył oceny częstochowskiego rynku nieruchomości. Tutaj Autor zadbał już o odpowiedni przedział czasowy w odniesieniu do wszystkich badanych cech. Ciekawie przedstawia się ostatnia część rozdziału trzeciego. Zostały w niej zaprezentowane miasta europejskie, które realizują jedną z najpopularniejszych koncepcji zrównoważonego rozwoju, mianowicie smart city. Wziął pod uwagę dwa rankingi, jeden przygotowany przez European Smart Cities Ranking (dotyczący tylko miast europejskich) i drugi Smart City Index (obejmujący miasta całego świata). W rankingu zaprezentowanym w tabeli 17, znalazły się cztery miasta polskie, czyli Rzeszów, Białystok, Bydgoszcz i Szczecin, natomiast w drugim rankingu Warszawa i Kraków. Wszystkie te miasta zostały pokrótce scharakteryzowane.

Ważną częścią rozprawy z punktu widzenia realizacji założeń badawczych są dwa kolejne rozdziały pracy stanowiące prezentację samodzielnie wykonanych i opracowanych badań własnych. Treści w nich zawarte świadczą o prawidłowym uporządkowaniu materiału faktograficznego i umiejętnym posługiwaniu się przez Autora metodami statystycznymi.

Dużą uwagę należy zwrócić na metodykę badań empirycznych (podrozdział 4.1). Wyjaśniono w niej jakie badania przeprowadzono, jakimi metodami i w jakim czasie. Wartość poznawczą pracy podnoszą badania ankietowe. Dzięki precyzyjnie opisanym metodom stosowanym w kolejnych etapach badawczych dysertacji, czytelnik nie ma najmniejszych problemów ze zrozumieniem logiki postępowania badawczego, zmierzającego konsekwentnie

do realizacji założonych celów pracy i weryfikacji hipotez badawczych.

Autor wykazał duże umiejętności w postępowaniu badawczym dokonując wyboru tradycyjnej metody opisowo-tabelarycznej z równoczesnym zastosowaniem metod taksonomicznych (metoda Warda). Zastanawiam się czy nie warto byłoby metodykę badań empirycznych zaprezentować w osobnym rozdziale poszerzając ją o szczegółową charakterystykę chociażby doboru prób do badań ankietowych. Brakuje bowiem wyjaśnienia w jaki sposób te badania przeprowadzono - forma „face to face” czy internetowo. Jak dobierano ankietowanych mieszkańców czy menadżerów nieruchomości? Sama liczebność próby (określenie minimalnej liczebności próby) jest tutaj niewystarczająca, bowiem źle dobrana struktura ankietowanych może wypaczyć wyniki badań. W obu przypadkach (mieszkańcy i menadżerowie nieruchomości) w badaniach dominują osoby młode do 33 lat. Ich odpowiedzi mogą się znacznie różnić od osób chociażby w wieku powyżej 45 lat (taki był przyjęty przedział wiekowy). Pozostałe podrozdziały (4.2 i 4.3) dotyczące charakterystyki mieszkańców biorących udział w badaniach i ich oczekiwań wobec menadżerów nieruchomości w odniesieniu do rozwoju miasta pod względem zawartej treści są właściwe. Analiza przeprowadzona prawidłowo, pozwala na odniesienie się do przyjętych hipotez badawczych. Atutami tych części pracy są także podsumowania uzyskanych wyników badań. Nadaje to wymiar przejrzystości prezentowanych treści.

Rozdział piąty z kolei obejmuje ocenę roli menadżerów nieruchomości w kształtowaniu zrównoważonego rozwoju miasta. Autor we wstępnej części tego rozdziału (5.1) scharakteryzował grupę osób uczestniczących w badaniach biorąc pod uwagę kilka cech. Należały do nich: wiek, miejsce zamieszkania, wykształcenie, wielkość reprezentowanych przedsiębiorstw, posiadane uprawnienia, szkolenia, skuteczność reklam, opinie dotyczące kluczowych problemów wpływających na pracę oraz realizowane działania. Tak jak już wcześniej pisałam brak jest tutaj wymienienia szczegółowych kryteriów doboru tej grupy do badań. Następny podrozdział 5.2 obejmuje analizę preferencji menadżerów nieruchomości w zakresie działań proekologicznych i prospołecznych. Rozwój zrównoważony jako koncepcja długofalowa opiera się na trzech wymiarach: ekologicznym, społecznym i ekonomicznym. Autor pominął jednak ten trzeci aspekt rozwoju zrównoważonego, mianowicie filar ekonomiczny. W podrozdziale 5.3 zatytułowanym „Ocena wpływu strategicznego menadżera nieruchomości na zarządzanie nieruchomościami i kreowanie inicjatyw prorozwojowych w mieście” poddano analizie wpływ cech menadżerów nieruchomości na wybrane aspekty związane z ich działalnością. Ta część z punktu widzenia czytelnika jest bardzo ciekawa.

Pozwala też na weryfikację hipotez szczegółowych.

Pracę doktorską kończy podsumowanie, które wynika z jej treści i przeprowadzonych analiz. Na podstawie dokonanych badań Autor odniósł się do hipotezy głównej i hipotez szczegółowych. Brakuje mi w nim tylko nacisku na znaczenie praktyczne pokazanych badań i ich wyników, aby chociażby przygotować ewentualne kierunki zmian potrzebne do dalszych, skutecznych i efektywnych działań. Szersze rekomendacje wyników badań dałyby okazję do przedstawienia w sposób bardziej odważny własnych przemyśleń i poglądów Autora.

IV. OCENA MERYTORYCZNA

Autor we wstępie dysertacji określił cel główny jako: *Ocena roli strategicznego menedżera nieruchomości w zrównoważonym rozwoju miasta.*

Realizacja tego celu była możliwa poprzez cztery cele częściowe:

1. Zbadanie wpływu menadżerów nieruchomości na podejmowane działania pro-ekologiczne i pro-społeczne,
2. Zbadanie postrzegania menadżerów nieruchomości i ich roli w zrównoważonym rozwoju miasta,
3. Zbadanie wpływu menadżerów nieruchomości na realizację działań prorozwojowych w mieście,
4. Identyfikacja działań menadżerów nieruchomości mających wymiar strategiczny w rozwoju miasta.

Sposób opracowania celów pracy właściwy, adekwatny do poruszanej tematyki i zamierzeń badawczych.

Doktorant nie postawił pytań badawczych, tylko sformułował hipotezy. Przyjęta hipoteza główna zakładała: *Strategiczny menadżer nieruchomości przyczynia się do zrównoważonego rozwoju miasta.* Hipoteza ta została uszczegółowiona poprzez cztery hipotezy częściowe, mianowicie:

1. Działania menadżerów nieruchomości na terenie miasta postrzegane są pozytywnie przez mieszkańców,
2. Działania menadżerów nieruchomości zachęcają do realizacji inicjatyw prorozwojowych,
3. Decyzje menadżera nieruchomości promują nowoczesne rozwiązania pro-ekologiczne i pro-społeczne,
4. Działania menadżerów nieruchomości mają wymiar strategiczny.

Hipotezy badawcze sformułowane poprawnie, nie budzą zastrzeżeń recenzenta. Adekwatne do postawionych celów pracy doktorskiej. Hipotezy zostały potwierdzone w wyniku przeprowadzonych analiz.

Badania były prowadzone w sposób logiczny, prawidłowy i konsekwentny, zgodnie z założonym planem badawczym (rysunek 1). Schemat procedury badawczej obejmował sześć kolejno następujących po sobie kroków, do których należały:

1. Studium literatury przedmiotu,
2. Sformułowanie celu głównego, hipotezy głównej, celów i hipotez szczegółowych,
3. Określenie i wybór metod i narzędzi badawczych,
4. Przeprowadzenie badań pilotażowych, a następnie badań właściwych.
5. Analiza ilościowa i jakościowa uzyskanych danych pierwotnych,
6. Wnioskowanie, weryfikowanie hipotez i celów badawczych.

Przeprowadzone analizy o charakterze ilościowym i jakościowym umożliwiły zrealizowanie celów pracy i weryfikację hipotez badawczych. Autor wykazał się umiejętnością pozyskiwania materiału badawczego, jego obróbką z wykorzystaniem odpowiednio dobranych metod statystycznych i ekonometrycznych.

Wyniki badań zostały zaprezentowane w sposób czytelny i uporządkowany.

Należy ponadto zaznaczyć wykorzystaną bogatą literaturę zagraniczną, głównie anglojęzyczną, obejmującą ponad 100 pozycji. Większość z nich została wydana w ostatnich 20-stu latach.

Recenzent nie wnosi uwag do tej części pracy.

V. OCENA FORMALNA DYSERTACJI

Formalna strona pracy bez uwag, została napisana poprawnym językiem.

Na pochwałę zasługuje jej strona edytorska. Widać duży wkład Doktoranta w dopracowanie tekstu, praca jest poprawnie zredagowana. Pojawiające się dosłownie w kilku miejscach, drobne błędy gramatyczne (np. strona 29, 77, 90, 105, 129, 141, 143, 144, 161, 181) wskazują na dużą staranność Autora.

Rysunki prezentowane w dysertacji są bardzo czytelne. Bardzo korzystne dla dobrej percepcji wyników pracy przez czytelnika jest zaprezentowanie wyników badań na kolorowych rysunkach.

Tabele też nie budzą większych zastrzeżeń. Jedyne co mogłabym sugerować to wprowadzenie legend - wyjaśnienia zaprezentowanych danych w tabelach dotyczących

wyników badań przy zastosowaniu testu Wilcoxona (przykładowo tabela 55, 56, 57 czy 58).

Przypisy do pracy są bardzo dokładne i rzetelne (w sumie jest ich 243), wskazują na profesjonalne poruszanie się Doktoranta w złożonej literaturze przedmiotu.

Poczynione uwagi dotyczące poszczególnych części dysertacji nie obniżają wartości recenzowanej rozprawy doktorskiej. Wysoko oceniam jej walory metodyczne i merytoryczne, a także aktualność badań i ich znaczenie dla praktyki gospodarczej.

VI. KONKLUZJA

Szczegółowe zapoznanie się z treścią recenzowanej rozprawy, upoważnia do stwierdzenia, że stanowi ona interesujące studium na temat roli strategicznego menadżera nieruchomości w zrównoważonym rozwoju miasta. Praca zawiera wiele ciekawych spostrzeżeń i konkluzji, opartych o wyniki badań własnych.

Jednocześnie należy podkreślić, że Doktorant wykazał się aktualną wiedzą w zakresie omawianej problematyki z zakresu dyscypliny nauk o zarządzaniu i jakości oraz dobrą znajomość literatury przedmiotu, w tym zagraniczną. Autora cechuje umiejętność analizy i oceny danych empirycznych, stosowanych metod badawczych oraz formułowania wniosków z badań.

To wszystko wskazuje, że Pan mgr Łukasz Kubacki opanował warsztat badawczy oraz, że potrafi rozwiązywać problemy w aspekcie metodyczno-merytorycznym.

Podsumowując przedłożoną dysertację *Strategiczny menadżer w zarządzaniu nieruchomościami a zrównoważony rozwój miasta* oceniam pozytywnie. Uważam, że spełnia ona wymogi stawiane rozprawom doktorskim określone w świetle Ustawy „O stopniach i tytułach naukowych”, jak i Ustawy „Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce”.

W związku z tym wnioskuję o dopuszczenie Pana mgr Łukasza Kubackiego przez Radę Dyscypliny Naukowej *Nauki o Zarządzaniu i Jakości* Wydziału Zarządzania Politechniki Częstochowskiej do publicznej obrony przedłożonej pracy doktorskiej.