

Opinia

o pracy doktorskiej

STRATEGICZNY MENADŻER W ZARZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIAMI
A ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ MIASTA

Autor : mgr Łukasz Kubacki

Promotor:

dr hab. Izabela Krawczyk-Sokołowska, prof. PCz

Promotor pomocniczy:

dr Waldemar Szczepaniak

1. Prawno – formalne podstawy wykonania recenzji

Podstawą przygotowania opinii jest decyzja Rady Dyscypliny Naukowej Nauki o Zarządzaniu i Jakości Wydziału Zarządzania Politechniki Częstochowskiej z 31 maja 2022r. w której zostałem poinformowany o powołaniu mnie na recenzenta w przewodzie doktorskim mgr Łukasza Kubackiego.

2. Ocena formalna

Praca składa się ze wstępu (s.2-7), pięciu rozdziałów: rozdziału pierwszego – Rola strategicznego menedżera w zarządzaniu nieruchomościami (s.8 - 45), rozdziału drugiego- Zarządzanie nieruchomościami a zrównoważony rozwój miasta (s. 46-85), rozdziału trzeciego - Charakterystyka rynku nieruchomości w Polsce i Unii Europejskiej (s.86-124), rozdziału czwartego - Rola udziału strategicznego menedżera nieruchomości w rozwoju miast z perspektywy mieszkańców (s.125-150), rozdziału piątego – Ocena roli menedżerów nieruchomości w kształtowaniu zrównoważonego rozwoju miasta (s.151-179), podsumowania (s.180-183), bibliografii (łącznie przedstawionych alfabetycznie nazwiskami autorów 210 pozycje, s.184-198), 44 źródeł internetowych (s.199-201), spisu 58 tabel (45 tabel, s.202-205), spisu 61 rysunków(s. 206-208) i streszczenia w języku angielskim (s. 209- 212), załącznika 1 i 2 (s.213-219).

3. Ocena merytoryczna

Rynek nieruchomości w Polsce jest obecnie miejscem intensywnych zmian, które rozpoczęły się w 2021 roku. Największą zmianą, zachodzącą na rynku nieruchomości, był gwałtowny wzrost cen mieszkań, który w skali roku wyniósł pomiędzy 10% a 20% (przy czym w niektórych miastach wzrost ten wyniósł nawet 75%). Powody zarówno wzrostu/spadku popytu jak i spadku/wzrostu podaży na rynku nieruchomości były, są i będą szeroko dyskutowane. Nie są one przedmiotem bezpośredniej analizy prowadzonej przez Autora w dysertacji.

Autor słusznie stwierdza, że z rynkiem nieruchomości nierozzerwalnie związana jest praca menadżera nieruchomości. Menadżer nieruchomości to osoba posiadająca licencję zawodową, umożliwiającą wykonywanie tej czynności. Inaczej mówiąc jest łącznikiem pomiędzy właścicielem nieruchomości a kupującymi lub najemcami. Menadżer nieruchomości nabywa i sprzedaje nieruchomości oraz „zarządza”- prowadzi działania potocznie nazywane „opieką” nad powierzonymi mu nieruchomościami nie tylko z punktu widzenia finansowego ale zgodnego w dwudziestym pierwszym wieku z założeniami koncepcji zrównoważonego rozwoju miasta.

Truizmem jest konstatacja, że koncepcja zrównoważonego rozwoju jest obecnie przedmiotem badań i dociekań naukowców wywodzących się z wielu dyscyplin: ekonomii, ekologii, prawa czy nauk społecznych. W paradygmacie ekonomicznym zakłada się, że jakość życia wynika z możliwości oferowanych przez zrównoważony rozwój cywilizacyjny. Koncepcja zrównoważonego w odniesieniu do miast jest koncepcją postrzegania miasta jako systemu, złożonego z wielu elementów w powiązaniu ze wszystkimi interesariuszami, nie koniecznie związanymi od strony ekonomicznej kryterium maksymalizacji osiągnięć ale przede wszystkim kryterium rezylencji w odniesieniu do wdrażania założeń koncepcji zrównoważonego rozwoju.¹

Autor stwierdza, że realizację tych działań wymiennie może wspierać praca menadżera nieruchomości - zarządcy nieruchomości, pośrednika nieruchomości, którego celem jest budowa i funkcjonowanie systemu, umożliwiająca modernizację danej nieruchomości z punktu widzenia jej ekologicznego system rozwoju, ochrony zarówno zdrowia mieszkańców jak i środowiska naturalnego.

¹ Za Autorem : „ Wdrażanie koncepcji zrównoważonego rozwoju w miastach przejawia się przede wszystkim realizacją celów w postaci: dążenia do redukcji zużycia energii na jednego mieszkańca, do poziomu odpowiadającego kryteriom rozdziału pojemności ekologicznej Ziemi; zmniejszania przekształcania powierzchni terenów będących naturalnymi ekosystemami lub przestrzeniami rolniczymi w tereny uprzemysłowione; dążenia do minimalizacji stosowania materiałów szkodliwych dla środowiska naturalnego; wprowadzania gospodarek charakteryzujących się ruchem okrężnym (circular economy) i nastawionych na wykorzystywanie zasobów lokalnych; podejmowania działań mających na celu stworzenie zdrowego środowiska naturalnego dla mieszkańców, charakteryzującego się niskim poziomem hałasu, dużą ilością terenów zielonych i wysoką jakością powietrza oraz realizacji działań umożliwiających utworzenie takiego środowiska społecznego, które zapewnia rozwój społeczny oraz kształtowanie się odpowiednich postaw moralno-etycznych”.

Głównym celem rozważań prowadzonych przez Autora była ocena roli strategicznego menedżera nieruchomości w zrównoważonym rozwoju miasta. Osiągnięcie tego celu możliwe było poprzez sformułowanie i realizację czterech celów cząstkowych (s. 4 wstępu):

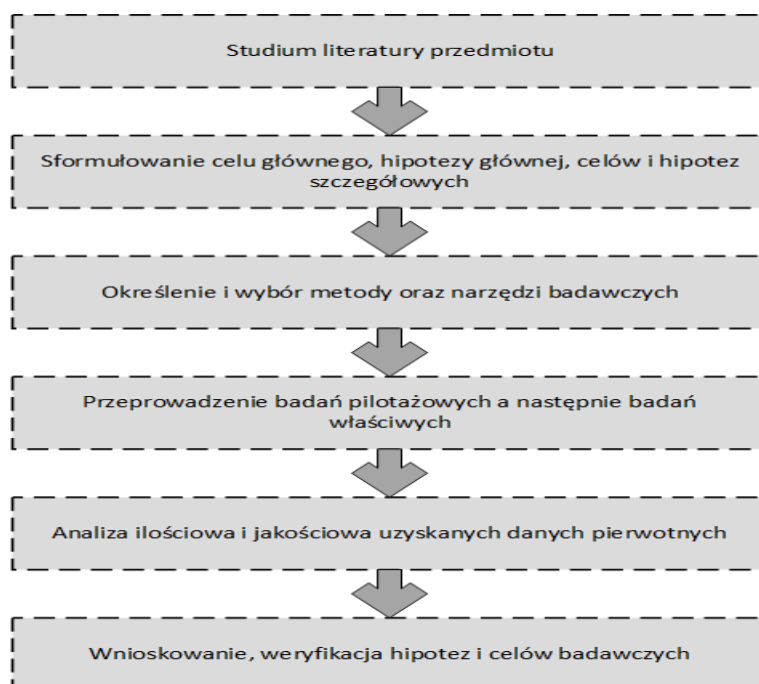
1. Zbadanie wpływu menadżerów nieruchomości na podejmowane działania pro-ekologiczne i pro-społeczne.
2. Zbadanie postrzegania menadżerów nieruchomości i ich roli w zrównoważonym rozwoju miasta.
3. Zbadanie wpływu menadżerów nieruchomości na realizację działań prorozwojowych w mieście.
4. Identyfikacja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

Dla osiągnięcia założonych celów dysertacji Autor sformułował i poddał weryfikacji następującą hipotezę główną: Strategiczny menadżer nieruchomości przyczynia się do zrównoważonego rozwoju miasta (s. 4 wstępu).

Hipotezę główną Autor uzupełnił poprzez cztery hipotezy cząstkowe (s.4 wstępu) :

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.

Na potrzeby realizacji postawionych celów dysertacji oraz weryfikacji sformułowanych hipotez procedura badawcza przyjęta przez Autora była następująca następującą postacią (s. 4-5 wstępu, rys. 1):



Rysunek 1. Schemat procedury badawczej

Źródło: Opracowanie własne Autora dysertacji

Prezentowana praca doktorska składa się z trzech części – teoretycznej, teoretyczno-empirycznej oraz empirycznej. Część teoretyczna opracowana została w oparciu o studia literatury dotyczącej roli strategicznego menadżera nieruchomości w zarządzaniu nieruchomościami, aktualnych tendencji w zarządzaniu nieruchomościami związanych ze zrównoważonym rozwojem miast oraz charakterystyki rynku nieruchomości w Polsce i wybranych krajach Unii Europejskiej (rozdział 1 i 2). W części teoretyczno-empirycznej (rozdział 3) oraz klasycznej empirycznej (rozdział 4 i 5) dysertacji Autor skoncentrował na przeprowadzeniu badań, które poddane analizie statystycznej umożliwiły realizację założonych przez Autora celów pracy, jak również weryfikację sformułowanej hipotezy głównej oraz hipotez szczegółowych.

W rozdziale pierwszym Autor poddał analizie pojęcie i rola menadżera jako przywódcy strategicznego, proces zarządzania nieruchomościami, systemy, modele i współczesne koncepcje zarządzania nieruchomościami. W szczególności w rozważaniach uwzględniono cechy, posiadane umiejętności i kwalifikacje, przywódczą rolę jaką odgrywa menadżer nieruchomości w procesach proces zarządzania nieruchomościami, systemy, modele i koncepcje związane z procesem zarządzania nieruchomościami (od roku 1945, pierwsze lata XXI wieku po koncepcje współczesne), wymogi formalno-prawne, jakie musi spełnić osoba, chcąca wykonywać zawód menadżera nieruchomości. Autor uzupełnił rozważania w tym rozdziale o analizę trzech Kodeksów Etyki Zawodowej, opracowane przez Polską Federację Rynku Nieruchomości, Instytut Polskiego Rynku Nieruchomości oraz Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami.

Aktualne tendencje w zarządzaniu nieruchomościami i ich wpływ na zrównoważony rozwój miast zostały wnikliwie przedstawione w rozdziale drugim. Zaprezentowane zostały: koncepcje zrównoważonego rozwoju – definicje, historia, ewolucja, główne modele i koncepcje zrównoważonego rozwoju miast (ekologiczne, społeczne i ekonomiczne) z uwzględnieniem elementów zrównoważonego transportu, zrównoważonego budownictwa i zrównoważonej turystyki oraz koncepcji smart city.

W rozdziale trzecim Autor scharakteryzował rynek nieruchomości w Polsce i wybranych krajach Unii Europejskiej (uwzględniając dane statystyczne światowe i UE), wykorzystując analizę wieloelementową. Przeprowadził analizę porównawczą pomiędzy polskim rynkiem nieruchomości a rynkiem nieruchomości w krajach wspólnoty w odniesieniu do cen nieruchomości, cen mieszkań własnościowych, relacji średnich cen transakcyjnych nowych mieszkań w stosunku do średniej płacy netto, liczby zawartych transakcji, wartości zawartych transakcji, poziomu wydatków mieszkaniowych, wysokości podatków od nieruchomości, liczby pozwoleń na budowę, udziału ludności mieszkającej w mieszkaniach przeludnionych, udziału mieszkańców przeciążonych kosztami mieszkaniowymi oraz wysokości przeciętnej stawki czynszu. Scharakteryzował stan polskiego rynku nieruchomości, biorąc pod uwagę : liczbę transakcji dotyczących nieruchomości, wartości transakcji dotyczących nieruchomości, dynamikę zmian cen nieruchomości, przeciętną liczbę izb w mieszkaniu, podział terytorialny mieszkań, przeciętną powierzchnię użytkową na 1-ego mieszkańca, przeciętną liczbę osób w 1-ym mieszkaniu, przeciętną liczbę osób przypadających na jedną izbę, udział gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe oraz posiadane zasoby mieszkaniowe. W rozważaniach w tym rozdziale Autor uwzględnił również częstochowski rynek nieruchomości (zasób

mieszkańcy gminy (lokale i budynki mieszkalne stanowiące własność lub współwłasność gminy), liczbę budynków w gminie Częstochowa, liczbę pustostanów, infrastruktury techniczno-sanitarnej lokali mieszkalnych oraz zaległości w czynszach i postępowania eksmisyjne. Analiza w tym rozdziale uzupełniona została przez opis i charakterystykę realizowanych działań, wspomagających transformację miast w kierunku zrównoważonego rozwoju w oparciu o rankingi: European Smart Cities Ranking, The Smart Cities Wheel, Bilbao Smart Cities Study i Smart City PROFILES.

Rozważania związane z udziałem strategicznym menadżera nieruchomości w rozwoju miasta z perspektywy mieszkańców zostały zawarte w rozdziale czwartym. Autor omówił zagadnienia związane z metodyką przeprowadzonych badań własnych i analiz, przeprowadził analizę aktywności menadżerów nieruchomości w opiniach respondentów, którymi byli mieszkańcy miast, również z punktu widzenia oczekiwań mieszkańców dotyczących rozwoju miast wobec menadżera nieruchomości.

W rozdziale piątym dokonana została ocena roli menadżerów nieruchomości w kształtowaniu zrównoważonego rozwoju miasta (badania własne) z punktu widzenia analizy preferencji menadżerów nieruchomości w zakresie działań proekologicznych i prospołecznych oraz oceny wpływu strategicznego menadżera nieruchomości na zarządzanie nieruchomościami i kreowanie inicjatyw prorozwojowych w mieście.

W efekcie przeprowadzonych badań Autor wniósł istotne, nowe elementy w rozwój nauki w dziedzinie nauk społecznych, dyscyplinie nauki o zarządzaniu i jakości (elementy te zasługują na szczegółowe przedstawienie, bowiem stanowią o istotnych autorskich, ponad przeciętnych walorach poznawczych i aplikacyjnych rozważań) :

1. Przeprowadzone przez Autora studia teoretyczne oraz badania empiryczne upoważniają do stwierdzenia, że działania oraz zadania strategicznego menadżera nieruchomości związane są bezpośrednio - wpływają na rozwój miasta zgodnie z koncepcją zrównoważonego rozwoju. Dodatkowo w stosunku do pozostałych interesariuszy takiego rozwoju menadżerowie nieruchomości, poza faktem wykonywania swojego zawodu (posiadane możliwości, kompetencje oraz doświadczenie, które może wykorzystać w działaniach skutkujących zrównoważonym rozwojem miasta), są również mieszkańcami miast, i jako mieszkańcy postrzegają konieczność dalszego rozwoju miasta z uwzględnieniem wymogów środowiskowych i społecznych. W efekcie, dążenie do osiągnięcia stanu, umożliwiającego określenie miasta jako miasto zrównoważone, przyniesie same korzyści, nie tylko w aspekcie ekologicznym i społecznym, ale również ekonomicznym.
2. Przeprowadzone studia literaturowe wskazały, że wdrażanie koncepcji zrównoważonego rozwoju miasta jest zjawiskiem związanym z koncepcją smart city („ wysoki” komfort życia, „wysoko” rozwiniętą infrastrukturą oraz zrównoważony rozwój). To powoduje, że o ile wcześniej działania Menadżerów nieruchomości w obszarze zrównoważonego rozwoju miasta nie planuje i podejmuje decyzji „ponad standardowych”, ale bezpośrednio staje się interesariuszem smart city.

3. Autor wykazał istnienie istotnych statystycznie korelacji pomiędzy profesjonalizmem menadżerów nieruchomości, a dochodem respondentów; miejscem zatrudnienia respondentów a oceną potrzeby zaistnienia takich cech u menadżerów nieruchomości jak: doświadczenie, profesjonalizm i dostępność i realizacja usług terminowo, pożądanymi cechami menadżerów nieruchomości a miejscem oraz formą zatrudnienia respondentów).
4. Wyniki badań empirycznych upoważniają Autora do stwierdzenia, że menadżerowie istotnie częściej wykazują konieczność realizacji rozwiązań proekologicznych, w szczególności tych związanych np. z energooszczędnym budownictwem, stosowaniem farb ekologicznych, Podsumowując, warto dodać, że wnioski uzyskane w drodze weryfikacji postawionych hipotez badawczych charakteryzują się wysokim potencjałem ich praktycznego wykorzystania przez współczesnych menadżerów nieruchomości, w celu kształtowania rozwoju miasta z uwzględnieniem koncepcji zrównoważonego rozwoju.

Konstatacja sumaryczna jest następująca :

1. Wartość merytoryczną opracowania oceniam bardzo wysoko. Syntetyczne i logiczne wywody Autora wyraźnie wskazują na umiejętność prowadzenia naukowej analizy oraz umożliwiają formułowanie trafnych wniosków teoretycznych i empirycznych. Przydatność dla praktyki gospodarczej (zwłaszcza w trakcie i po pandemii, w „nowym” – powojennym otoczeniu inwestycji związanej z nieruchomościami, z uwzględnieniem zarówno samej koncepcji zrównoważonego rozwoju miast jak i oddziaływania takiego rozwoju na jego interesariuszy) polega na wskazaniu możliwości wykorzystania rozważań teoretycznych w praktyce. Są to rozważania w pełni autorskie, będące podstawą do prowadzenia dalszej dyskusji i konsultacji w formie pozytywnej krytyki i dysputy naukowej. Autor zawarł liczne nowe tezy oraz nowatorskie spostrzeżenia, tak więc poziom prezentowanych rozważań ocenić należy jako bardzo, bardzo wysoki. Wszystkie rozdziały dysertacji należy uznać za oryginalne zarówno w odniesieniu do definiowania problemów jaki i zaproponowanej syntetycznej metodzie analizy, w której w wyznaczonym zakresie wykorzystane zostały metody matematyczno-statystycznego wnioskowania,
2. Uwagi szczegółowe

1. Praca, moim zdaniem, po przeprowadzeniu pełnej redakcji tekstu (sądzę, że zaprezentowane rozważania powinny zakończyć też się publikacją książkową), nie będzie zawierała przykładowych błędów redakcyjnych :

- (np. przerwy- „puste” części stron np. s. 13,29,31,123, 158,178),
- wyeliminowane zostaną zapożyczenia z języka rosyjskiego („nieżywotnym” nie można przypisywać cech „żywotnych” np. s.156 „, celem niniejszego podrozdziału jest”, „koncepcja ta zakłada” s.55, „idea rozwoju, która zakłada” s.49 itd.: to Autor może przedstawić w prowadzonych rozważaniach, odwołać się do idei itd.),
- brak kropki np. s.167 po wyrazie „płci”,
- co oznacza np. sformułowanie na. s.43,44 „, dobry menadżer”(jakie to jest kryterium?),

- co Autor miał na myśli (co nowego do prowadzonych przez Autora rozważań wnoszą stwierdzenia np. na s. 40 :”Przy czym należy mieć na uwadze, że posiadanie tej licencji jest dobrowolnym wyborem menadżera nieruchomości a nie obligatoryjnym obowiązkiem jej posiadania. Od menadżera nieruchomości wymaga jest wiedza z zakresu prawa, księgowości oraz budownictwa”;
- moim zdaniem niestaranność w zapisie źródeł, np.: s.37 Nalepka A., Modele zarządzania gminnym zasobem nieruchomości, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu ekonomicznego w Krakowie”, nr 792, 2008, s. 57-69;

Nalepka A., Przesłanki i zakres stosowania outsourcingu w zarządzaniu nieruchomościami, „Gospodarowanie Nieruchomościami”, nr 16/1, 2008, s. 37-52;

- s.38 Nowacki P. Efektywne gospodarowanie nieruchomościami w organizacjach gospodarczych z wykorzystaniem praktyk facility management, „Gospodarowanie Nieruchomościami”, nr 16/1, 2008, s. 53-65;

Nowacki P. Efektywne gospodarowanie nieruchomościami w organizacjach gospodarczych z wykorzystaniem praktyk facility management, „Gospodarowanie Nieruchomościami”, nr 16/1, 2008, s. 53-65;

- czy Autor nie zna zapisu a może uważa te zapisy za anachroniczne np. : „, tamże, s”, Ryba M., Czym jest ...op. cit., s. lub też ibidem, s. ?

2. Zagadnienia dyskusyjne : nie do końca są dla jasne podstawy metodyczne doboru prób do badań ankietowych, zwłaszcza w odniesieniu do zarządców nieruchomości.

3. Głównym celem zrealizowanych badań empirycznych było zidentyfikowanie głównych obszarów realizacji koncepcji „Strategicznego menadżera w zarządzaniu nieruchomościami a zrównoważony rozwój miasta” rozumianej jako: ciągłe zobowiązanie menadżerów nieruchomości do etycznego postępowania i przyczyniania się do rozwoju gospodarczego, przy jednoczesnej poprawie jakości życia mieszkańców, społeczeństwa oraz ochrony środowiska naturalnego. Jest to działalność nastawiona na zysk i realizująca założone cele ekonomiczne, uwzględniająca również realizację celów społecznych i ekologicznych.

Przeprowadzone analizy i badania, umożliwiły realizację celów cząstkowych. Pierwszy cel szczegółowy, w postaci zbadania wpływu menadżerów nieruchomości na podejmowane działania pro-ekologiczne i prospołeczne został w pełni zrealizowany, gdyż przeprowadzone analizy umożliwiły uzyskanie odpowiedzi na to jak mieszkańcy reagują na działania podejmowane przez menadżerów nieruchomości. Drugi cel szczegółowy, w postaci zbadania postrzegania menadżerów nieruchomości i ich roli w zrównoważonym rozwoju miasta, także został w pełni zrealizowany, gdyż przeprowadzone analizy nie tylko umożliwiły zidentyfikowanie występujących zależności, ale również wskazały siłę oraz kierunek tych zależności. Kolejny cel szczegółowy, w postaci zbadania wpływu menadżerów nieruchomości na realizację działań prorozwojowych w mieście także został zrealizowany, gdyż przeprowadzone badania istotnie wskazały wpływ działań menadżerów na rozwój miast. Także ostatni cel szczegółowy, w postaci identyfikacji działań menadżerów nieruchomości mających wymiar strategiczny w rozwoju miasta został zrealizowany, umożliwiając uzyskanie pełnego obrazu działań menadżerów, na które wpływają poszczególne aspekty.

Σ Moim zdaniem, Autor :

a/ wykorzystując teoretyczno – logiczne wnioski, wzbogacone zebranymi materiałami faktograficznymi na podstawie analizy literatury przedmiotu oraz własnych badań empirycznych, potwierdził i zweryfikował w przedstawionej publikacji założone do realizacji we wstępie : cel główny, cele szczegółowe, hipotezę główną i hipotezy szczegółowe,

b/ przedstawił zarówno od strony teoretycznej jak i praktycznej istotę, rolę i znaczenie strategicznego menedżera nieruchomości w zrównoważonym rozwoju miast,

c/ w prowadzonych rozważaniach :

- na podstawie analizy stwierdzonych zjawisk wyprowadził bardzo interesujące wnioski,
- wykorzystał koncepcje, doświadczenia i poglądy wynikające z nauk społecznych oraz organizacji i zarządzania.

4. Rozważania, prowadzone przez Autora, świadczą o bardzo dobrym przygotowaniu teoretycznym do prowadzenia i przekazywania wiedzy w formie zwartej jak również bezpośrednio do wykorzystania w praktyce gospodarczej. Przedstawione rozważania prezentują bardzo dobry merytoryczny. Rozprawa napisana jest relatywnie poprawnym językiem, przejrzyste a formułowane wnioski, oceny oraz rekomendacje są logicznie i przekonująco uzasadnione.

Sformułowane stwierdzenia upoważniają mnie do postawienie wniosku o dopuszczenie Pana mgr Łukasza Kubackiego do publicznej obrony pracy doktorskiej.