

Szczecin, dnia 22.02.2022r.

dr hab. Anna Pluta, prof. US
Instytut Zarządzania
Katedra Organizacji i Zarządzania
Uniwersytet Szczeciński

Wydział Zarządzania P.Cz.
Sekretariat
Wpł. dn. 1.03.2022
Wojciech

RECENZJA

Rozprawy doktorskiej Pani **mgr inż. Katarzyny Szkop**

„Zarządzanie kapitałem relacyjnym w komercyjnych nieruchomościach biurowych”,

napisanej pod kierunkiem naukowym

prof. dr hab. Doroty Jelonek

promotor pomocniczy – dr inż. Damian Dziembek

I. Podstawa

Podstawą wydania opinii jest pismo skierowane przez Kierownika dyscypliny naukowej Nauki o zarządzaniu i jakości na Politechnice Częstochowskiej dr hab. Agaty Mesjasz-Lech, prof. PCz z dnia 26 stycznia 2022 roku, dotyczące opracowania recenzji rozprawy doktorskiej mgr Katarzyny Szkop.

Podstawę prawną dla sporządzenia recenzji niniejszej rozprawy doktorskiej stanowi Ustawa o stopniach i tytułach naukowych z dnia 14 marca 2003 r. poz. 65 z późniejszymi zmianami oraz Rozporządzenie MNiSzW z dnia 26 września 2016 roku w sprawie szczegółowego trybu i warunków przeprowadzania czynności w przewodzie doktorskim, habilitacyjnym oraz postępowaniu o nadanie tytułu profesora, w związku z art. 179 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2018 roku – Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. poz. 1669 z późniejszymi zmianami).

II. Opinia wraz z uzasadnieniem

Doktorantka, mgr inż. Katarzyna Szkop, przygotowała pod kierunkiem naukowym prof. dr hab. Doroty Jelonek, przy współdziałaniu promotora pomocniczego dr inż. Damiana Dziembeka, rozprawę doktorską, która jest oryginalnym opracowaniem naukowym zawierającym samodzielne rozwiązanie problemu naukowego, zasługuje na pozytywną ocenę i może stanowić podstawę do publicznej obrony.

Tematyka podjęta w opiniowanej pracy jest ważna, interesująca oraz nie traci na aktualności, pomimo tego, że ma dość długie tradycje, a jej początki można dostrzec już w rozważaniach Arystotelesa, który uznał relacje za jedną z kategorii bytu. Jednak we współczesnym płynnym i permanentnie zmiennym świecie, którego naturę opisuje termin VUCA, tematyka ta nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ współdziałanie z innymi i budowanie wraz z nimi symbiotycznej koegzystencji jest drogą, która zapewnia organizacji przetrwanie i rozwój w konfrontacji z turbulentnymi warunkami otoczenia. Co więcej, poruszany problem kapitału relacyjnego i zarządzania nim prawdopodobnie jeszcze długo będzie aktualny w nauce o zarządzaniu i jakości ze względu na to, że żadna organizacja nie ma takich zasobów, które pozwoliłyby jej samodzielnie osiągać trwałą przewagę konkurencyjną. Pozyskanie zasobów odpowiednich dla funkcjonowania jest jednak możliwe poprzez umiejętne kształtowanie relacji z innymi. Dlatego podejmowanie tematu zarządzania kapitałem relacyjnym z pewnością zasługuje na dalsze usystematyzowane zgłębienie, tym bardziej, że jak wskazuje Doktorantka, nie ma kompleksowych opracowań ukazujących te kwestie w kontekście komercyjnych nieruchomości biurowych. Rozważenie tej materii może zatem potencjalnie przyczynić się do poszerzenia wiedzy w tym zakresie.

Oceniana rozprawa doktorska jest pracą przemyślaną, kompletną, o spójnym konstrukcie spełniającym standardy przyjęte dla nauk o zarządzaniu i jakości. W części merytorycznej obejmuje pięć rozdziałów, wstęp i zakończenie zawierające się na 212 stronach. Natomiast kolejne 47 stron pracy stanowi część uzupełniającą, na którą składa się bibliografia będąca zestawieniem 401 pozycji literaturowych oraz spis tabel (w sumie 78), spis rysunków (w sumie 30), a także aneks obejmujący załączniki w postaci: ankiety dla wynajmujących oraz ankiety

dla najemców. Rozprawę kończy streszczenie opracowania w języku angielskim. Całość pracy, zawierająca część merytoryczną oraz część uzupełniającą, mieści się na 259 stronach.

Dysertacja spełnia wymogi formalne stawiane tego typu opracowaniom. Jest napisana poprawnym, zrozumiałym językiem. Doktorantka w sposób biegły posługuje się terminologią dyscypliny i uwzględniając wielowątkowość oraz złożoność podjętego tematu precyzyjnie wyjaśnia zagadnienia składające się na zarządzanie kapitałem relacyjnym w komercyjnych nieruchomościach biurowych, co stanowi cenny element rozprawy. Pozytywnie oceniam też estetykę i wizualizację prowadzonych rozważań. Drobne błędy edycyjne nie wpływają na profesjonalny odbiór tekstu. Doktorantka w pełni stosuje się do zasad pisania przypisów, opisów tabel i rysunków, sporządzania zestawień i spisów.

Rozprawa doktorska jest oparta na bardzo szerokiej analizie literatury przedmiotu prawidłowo dobranej, tak krajowej jak i obcojęzycznej. Wyselekcjonowana przez Doktorantkę literatura jest imponująca nie tylko pod względem ilościowym, ale również jakościowym, co niewątpliwie stanowi atut pracy.

III. Uwagi szczegółowe

Doktorantka, już we wstępie, nakreśliła lukę badawczą na bazie argumentów teoretycznych i praktycznych, co staje się podstawą do wprowadzenia w problematykę rozprawy oraz ukierunkowuje rozważania na weryfikację wysuniętych hipotez oraz realizację wyznaczonych celów. Przedstawiona zostaje procedura badawcza zastosowana w rozprawie doktorskiej (s. 8) oraz omówiony jest układ treści pracy, który wskazuje na opracowanie naukowe o profilu badawczym.

Wiodącym pytaniem ukazującym problem badawczy jest „jakie działania powinni podejmować zarządcy w obszarze zarządzania kapitałem relacyjnym, aby zwiększyć konkurencyjność komercyjnych nieruchomości biurowych?” (s. 6). Tym samym Doktorantka eksponuje, że praca ma nie tylko walor poznawczy, ale również praktyczny – wiążący się ze sformułowaniem propozycji rekomendacji możliwych do zastosowania przez zarządców komercyjnych nieruchomości biurowych (planowane przedstawienie rekomendacji zawiera schemat procedury badawczej – s. 8). Doceniam ten fakt, gdyż uwzględnianie w dysertacji aspektów o charakterze aplikacyjnym uważam za istotne i potrzebne, ponieważ rozprawa

doktorska może stanowić nie tylko oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, ale również może być rozwiązaniem projektowym.

Określenie problemu badawczego stanowi podstawę do wysunięcia hipotezy głównej, której brzmienie to: „zarządzanie kapitałem relacyjnym istotnie i pozytywnie wpływa na zwiększenie konkurencyjności komercyjnych nieruchomości biurowych” (s. 6). Jest ona sformułowana poprawnie i wskazuje na zależności między zmiennymi, które mogą być rzetelnie falsyfikowane w projekcie badawczym. Doktorantka uszczegóławia zagadnienie zawarte w hipotezie głównej stawiając pięć hipotez szczegółowych (s. 7), z których cztery to odniesienie do oceny pozytywności związku budowania kapitału relacyjnego w komercyjnych nieruchomościach biurowych z takimi czynnikami jak: aktywność najemców jako prosumentów (H1), zaufanie między najemcami i zarządcą (H2), tożsamość przestrzeni (H3) oraz utrwalanie relacji między najemcami (H5). Natomiast jedna hipoteza nie dotyczy budowania kapitału relacyjnego a zarządzania nim i sprowadza się do przyjęcia założenia, że „wykorzystanie nowoczesnych rozwiązań ICT w komunikacji z najemcami usprawnia zarządzanie kapitałem relacyjnym w komercyjnych nieruchomościach biurowych” (H4). Analiza tak postawionych hipotez szczegółowych skłania do refleksji, iż niektóre z nich są za mało precyzyjne. W moim przekonaniu ważnym byłoby uściślenie, czy sugerowany wpływ jest istotny czy nie. Doktorantka wzięła to pod uwagę tylko w przypadku jednej hipotezy szczegółowej (H3). Należy jednak podkreślić, że poza wzmiankowanymi spostrzeżeniami, hipotezy stanowią logiczną konsekwencję przyjętego tematu rozprawy doktorskiej. Są wartościowe i wpisują się w proces badań literaturowych oraz empirycznych nad tytułowym zagadnieniem.

Analiza celu rozprawy doktorskiej, którym jest „opracowanie modelu zarządzania kapitałem relacyjnym w komercyjnych nieruchomościach biurowych” (s. 7) potwierdza praktyczne zorientowanie pracy. Natomiast dodatkowe sformułowanie sześciu celów szczegółowych korespondujących z postawionymi hipotezami (s. 7) wskazuje na analityczny charakter pracy i poszukiwanie dowodów, które mogą stać się podstawą do sformułowania oryginalnego wkładu do aktualnej debaty naukowej. Cele o charakterze naukowym, jak i cel aplikacyjny są poprawnie sformułowane.

Struktura treści dysertacji jest ukierunkowana na realizację celów i logicznie powiązana z postawionymi hipotezami. W pięciu rozdziałach prawidłowo po sobie następujących,

Doktorantka przedstawia kolejno: zarządzanie kapitałem relacyjnym we współczesnych organizacjach (rozdział I – s. 11-45), specyfikę zarządzania komercyjnymi nieruchomościami biurowymi (rozdział II – s. 46-80), charakterystykę zarządzania kapitałem relacyjnym w komercyjnych nieruchomościach biurowych (rozdział III – s. 81-119), zarządzanie kapitałem relacyjnym w wybranych komercyjnych nieruchomościach biurowych (rozdział IV – s. 120-180) oraz model zarządzania kapitałem relacyjnym w komercyjnych nieruchomościach biurowych (rozdział V – s. 181-207). Przyjęty układ podziału treści pracy jest adekwatny do problematyki i ma logiczną konstrukcję. Doktorantka rozpoczyna rozważania od przedstawienia ujęcia ogólnego teoretycznego, a następnie przechodzi do aspektów o charakterze bardziej szczegółowym, będących efektem prowadzonych badań empirycznych.

Trzy pierwsze rozdziały mają charakter teoretyczny. Doktorantka prowadzi w nich staranną dyskusję naukową wyjaśniając kluczowe koncepty z punktu widzenia tematyki pracy. W pierwszej kolejności prezentuje istotę kapitału relacyjnego w kontekście zarządzania organizacją w turbulentnym otoczeniu. Następnie omawia specyficzny charakter organizacji będących komercyjnymi nieruchomościami biurowymi, aby w konsekwencji ukazać naturę zarządzania kapitałem relacyjnym w komercyjnych nieruchomościach biurowych. Sposób prowadzenia dyskusji naukowej w ramach tych kwestii odwołuje się do Doktorantki posiada szeroką wiedzę na temat kapitału relacyjnego i zarządzania nim w komercyjnych nieruchomościach biurowych. Doceniam również fakt, że Doktorantka w dyskusji naukowej odwołuje się do dorobku wielu przedstawicieli nauki o zarządzaniu i jakości, co świadczy o znajomości literatury przedmiotu z tego zakresu, a także trafnie selekcjonuje oraz analizuje różne koncepcje. Przegląd literatury oceniam jako kompletny, zbalansowany i krytyczny. Doktorantka włożyła dużo wysiłku nie tylko w pozyskanie aktualnych danych wtórnych, ale również zadbała o ich estetyczną prezentację oraz wizualizację w tabelach i na rysunkach.

Część teoretyczna rozprawy stanowi zwartą całość i logiczny punkt wyjścia do przeprowadzenia badania empirycznego i opartego na nim wnioskowania. Treści te są zawarte w dwóch kolejnych rozdziałach (IV i V) i stanowią część metodyczno-empiryczną rozprawy.

Rozdział IV rozpoczyna się od prezentacji samodzielnie opracowanego projektu badania empirycznego (s. 120), w którym widoczne jest konsekwentne łączenie podejścia teoretycznego z empirią. W dalszej kolejności pokazany jest staranny opis wykonania badania. Doktorantka omawia kolejno realizowane czynności (s. 124), przypisane im zadania oraz

przedstawia wykorzystane w ich trakcie metody i narzędzia badawcze. Zasadnicza część badania (badanie ilościowe) została zrealizowana od sierpnia 2020 roku do maja 2021 roku (s. 125). Przebadano 210 respondentów, co stanowi 30% próby, którą Doktorantka nazywa eksploracyjną (s. 121-123). W tym obszarze na podkreślenie zasługują dwie kwestie. Po pierwsze, zaprojektowane badanie bezpośrednie, stanowiło w moim przekonaniu duże wyzwanie badawcze, ponieważ Doktorantka podjęła wysiłek zestawienia strony popytowej z podażową w ramach komercyjnych nieruchomości biurowych, co wiązało się z przeprowadzeniem badania w dwóch grupach respondentów: Najemców i Wynajmujących. Po drugie, Doktorantka podjęła się samodzielnej konstrukcji kwestionariuszy ankiety, które zaprojektowała i zweryfikowała podczas badania fokusowego wśród przedstawicieli najemców i zarządzających komercyjnymi nieruchomościami biurowymi. Uporządkowało to narzędzia badawcze według reguł naukowych, ale również dostarczyło dowodu samodzielności Doktorantki i świadczy o jej wyobraźni naukowej. Jedyna wątpliwość, która nasuwa się w kontekście rzetelnego przeglądu literatury zaprezentowanego w części teoretycznej rozprawy doktorskiej, to wybór samodzielnego przygotowania kwestionariuszy ankiety. Zastanawiające jest dlaczego Doktorantka nie skorzystała z zabiegu zapożyczenia miar z istniejących i już zwalidowanych narzędzi badawczych. Pozwoliłoby to mocniej ugruntować wiarygodność zastosowanych ankiet, a także zaoszczędzić czas. Uwaga ta nie wpływa na moją ogólną pozytywną ocenę w tym obszarze, jednakże może stanowić kwestię do dyskusji.

W dalszej kolejności Doktorantka przybliży założenia, w oparciu o które będzie oceniać osiągnięcie wyznaczonych celów (s. 126-127) oraz dokonywać falsyfikacji postawionych hipotez (s. 127). Następnie szczegółowo charakteryzuje respondentów z komercyjnych nieruchomości biurowych objętych badaniem (s. 128-136), przedstawiając strukturę próby badawczej w ramach Wynajmujących i Najemców w różnych ujęciach. Jedyna wątpliwość, która się u mnie pojawiła w tym obszarze to brak precyzji w tytule tej części rozprawy. Obecna nazwa, która brzmi: „4.2 Charakterystyka komercyjnych nieruchomości biurowych objętych badaniem” (s. 128) sugeruje raczej opis samych obiektów infrastruktury należących do komercyjnych nieruchomości biurowych. Tymczasem treść tego punktu zawiera charakterystykę Wynajmujących i Najemców oraz ukazuje zidentyfikowane między nimi typy relacji. Cechy nieruchomości stanowią tylko kryterium różnicowania Wynajmujących.

Poczynione spostrzeżenie w żadnym stopniu nie zmniejsza walorów poznawczych tej części rozprawy.

Ostatni element rozdziału IV to prezentacja wyników badania ilościowego (s. 136-180). Doktorantka przedstawia je syntetycznie, zwięźle i konkretnie. Wykorzystuje do tego schemat, który pozwala uporządkować uzyskane wyniki, za co należy Doktorantkę pochwalić. Jego powtarzalne elementy to: (1) ocena wpływu danej zmiennej na zarządzanie kapitałem relacyjnym (ewentualnie - budowanie relacji lub usprawnienie zarządzania kapitałem relacyjnym) z perspektywy Wynajmujących, a następnie Najemców (liczbowa i procentowa); (2) przedstawienie procentowego udziału ocen pozytywnych i negatywnych dotyczących poszczególnych zmiennych w stosunku do wszystkich udzielonych odpowiedzi w opinii Wynajmujących, a następnie Najemców; (3) porównanie ocen danej zmiennej w procesie zarządzania kapitałem relacyjnym (ewentualnie - usprawnienie zarządzania kapitałem relacyjnym) z perspektywy Wynajmujących i Najemców jednocześnie; (4) weryfikacja istotności różnic dotyczących wpływu danej zmiennej na zarządzanie kapitałem relacyjnym (ewentualnie - budowanie relacji lub usprawnienie zarządzania kapitałem relacyjnym) z perspektywy Wynajmujących i Najemców jednocześnie; (5) podsumowanie otrzymanych rezultatów badawczych i odwołanie się do założeń (celów i hipotez) rozprawy doktorskiej. Według tego wzoru Doktorantka przedstawia wyniki badania dotyczące (w kolejności): prosumpcji (s. 136-144), zaufania (s. 144-151), tożsamości przestrzeni (s. 151-158), zastosowania nowoczesnych narzędzi ICT (s. 159-167) oraz tworzenia relacji między Najemcami (s. 167-174). Na podstawie tak uporządkowanej analizy danych Doktorantka potwierdza realizację pięciu celów szczegółowych pracy: C2 (s. 144), C3 (s. 151), C4 (s. 158), C5 (s. 167), C6 (s. 174), a także pozytywnie falsyfikuje cztery hipotezy w odniesieniu do obu grup respondentów (Wynajmujących i Najemców): H1 (s. 144), H2 (s. 151), H3 (s. 158), H4 (s. 167), a jedną częściowo H5 (s. 174). Biorąc pod uwagę przedstawiane wnioski i przytaczane argumenty odnoszę wrażenie, że potencjał badań nie został w pełni wykorzystany przez Doktorantkę. Doceniam jej wysiłek włożony w opracowanie i prezentację zgromadzonych danych, jednak zauważam ogólnikowe podejście do ich analizy oraz luki w wiedzy statystycznej. Dodatkowo Doktorantka przedstawia wyniki, ale bez komentarzy własnych oraz zderzenia otrzymanych wyników z poglądami zawartymi w publikacjach naukowych. Budzi to zdziwienie ze względu na bogaty i wyczerpujący przegląd literatury w części teoretycznej

pracy. Wprowadzenie stosownych poprawek podniosłoby jakość tej części rozprawy doktorskiej.

Prezentację danych empirycznych kończy ocena uwarunkowań konkurencyjności komercyjnych nieruchomości biurowych w obszarze zarządzania kapitałem relacyjnym (s. 174-180). Doktorantka przedstawia wpływ prosumpcji, zaufania, tożsamości przestrzeni, zastosowanie nowoczesnych narzędzi ICT oraz tworzenie relacji między Najemcami na konkurencyjność komercyjnych nieruchomości biurowych w opinii Wynajmujących oraz Najemców. Dokonuje zestawienia ocen w obu grupach respondentów oraz przedstawia weryfikację istotności różnic dotyczących wpływu determinant na konkurencyjność komercyjnych nieruchomości biurowych z perspektywy Wynajmujących i Najemców. Na tej podstawie potwierdza realizację jednego z celów rozprawy - C1 (s. 180) oraz pozytywnie weryfikuje hipotezę główną (s. 180). Stwierdzam, że w tym przypadku również można zauważyć pobieżne podejście do analizy materiału badawczego i wyciągania wniosków. Jednak krytyczne uwagi do warsztatu analitycznego nie zmieniają faktu, że całe przeprowadzone przedsięwzięcie badawcze uważam za poprawne.

W rozdziale V Doktorantka podejmuje próbę opracowania i weryfikacji modelu zarządzania kapitałem relacyjnym w komercyjnych nieruchomościach biurowych. Za kluczowe elementy tego modelu uznaje zmienne rozpoznane w badaniu ilościowym (prezentowane w poprzednim rozdziale). Ich zestawienie z typami relacji („partnerzy biznesowi, przyjacielskie, służbowe, rywalizacja, konflikt oraz brak relacji”) wykorzystuje do oceny wpływu na konkurencyjność komercyjnych nieruchomości biurowych (s. 186-188). Stanowi ona podstawę do wskazania działań, na których powinni się skupić zarządzający i właściciele obiektów biurowych, którzy chcą budować przewagę konkurencyjną poprzez tworzenie długotrwałych więzi z najemcami (s. 189-190). W efekcie tak prowadzonych rozważań Doktorantka prezentuje autorski model zarządzania kapitałem relacyjnym w komercyjnych nieruchomościach biurowych określony w celu głównym dysertacji (s. 191), który poddaje weryfikacji w praktyce gospodarczej. Wykorzystuje do tego pięć wywiadów z ekspertami, wśród których są menedżerowie, zarządcy i właściciele obiektów biurowych (s. 194-200). Uzyskane opinie na temat przydatności opracowanego modelu zarządzania kapitałem relacyjnym (s. 200), stanowią podstawę do sformułowania rekomendacji pozwalających tworzyć więzi między zarządzającymi komercyjnymi nieruchomościami biurowymi i najemcami. Szkoda, że

Doktorantka nie skonfrontowała wysuwanych propozycji z literaturą przedmiotu, co powoduje, że bogaty treściowo element pracy rozczarowuje jeżeli chodzi o formę i pozostawia niedosyt, chociaż uwzględnia niektóre odniesienia do pandemii COVID-19. Zwieńczenie rozdziału V stanowi wskazanie kierunków dalszych badań i propozycja rozszerzenia stosowanych metod pomiaru.

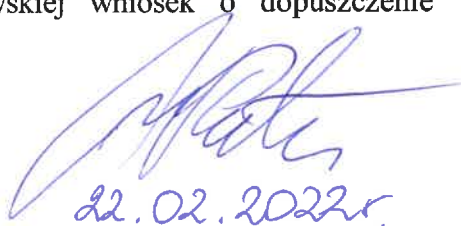
Bibliografia kończąca rozprawę doktorską (s. 213-239) została przygotowana w sposób staranny.

IV. Konkluzja

Wziąwszy pod uwagę wymogi Ustawy o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki uważam, że przedstawiona do recenzji rozprawa spełnia wymagania stawiane rozprawom doktorskim. Mimo, że w recenzji zostały zgłoszone pewne uwagi do warsztatu analitycznego, praca stanowi ciekawy i pomysłowy przykład zastosowania teorii zarządzania do doskonalenia praktyki gospodarczej w obszarze zarządzania komercyjnymi nieruchomościami biurowymi. W moim przekonaniu praca:

- jest oryginalnym rozwiązaniem problemu badawczego, jak kwestia zarządzania kapitałem relacyjnym w komercyjnych nieruchomościach biurowych;
- dowodzi, że Doktorantka posiada ogólną wiedzę teoretyczną w dyscyplinie nauki o zarządzaniu i jakości;
- świadczy o gotowości Doktorantki do samodzielnego prowadzenia pracy naukowej, co potwierdza samodzielne przeprowadzenie badań empirycznych w oparciu o autorskie narzędzie badawcze.

Na tej podstawie stwierdzam, że rozprawa doktorska mgr inż. Katarzyny Szkop, napisana pod kierunkiem naukowym prof. dr hab. Doroty Jelonek, przy współdziałaniu promotora pomocniczego dr inż. Damiana Dziembeka, stanowi podstawę do nadania stopnia naukowego doktora. W tej sytuacji rekomenduję Radzie Dyscypliny Naukowej Nauki o Zarządzaniu i Jakości Wydziału Zarządzania Politechniki Częstochowskiej wniosek o dopuszczenie rozprawy mgr inż. Katarzyny Szkop do publicznej obrony.



22.02.2022r.