



Łódź, 2020-05-24

Profesor dr hab. Janusz Świerkocki
Uniwersytet Łódzki

Recenzja rozprawy doktorskiej

Autor: mgr Karolina Monika Józefowicz

Tytuł: *Atrakcyjność inwestycyjna a rozwój rynku nieruchomości komercyjnych w polskich metropoliach*, Sopot 2020

Promotor: dr hab. Krystyna Gawlikowska-Hueckel, prof. UG

1. Uwagi formalne

Recenzowana rozprawa doktorska jest dość długa, gdyż liczy 270 stron. Składa się na nią wprowadzenie, 5 rozdziałów, wnioski, bibliografia, spis tablic, spis rysunków i aneks. Sam tekst obejmuje 241 stron. W egzemplarzu, który otrzymałem ponumerowana jest co druga strona, więc lektura i ocena pracy są nieco kłopotliwe.

Tekst podzielono w sposób niesymetryczny, bo rozdziały 2 i 5 są niemal dwa razy dłuższe od rozdziału 1. Bibliografię opracowano zgodnie z regułami sztuki, a sposób posługiwania się przypisami jest generalnie prawidłowy. Rysunki i tabele zostały poprawnie sporządzone i skomentowane, ale w tabelach w aneksie nie podano źródeł danych statystycznych. Tekst nie jest zwięzły, co dotyczy zwłaszcza trzech pierwszych rozdziałów. Autorka wie dużo i stara się swą wiedzę podzielić z czytelnikiem, więc łatwo zgubić wątek wśród omawianych w pracy licznych klasyfikacji, podziałów, grup, podgrup, definicji itp. Oczekiwałbym raczej wskazania tego, co najważniejsze lub syntezy szczegółów zamiast podejścia „à la carte”. Opowiadam się za określeniem „wstęp”, a nie „wprowadzenie”.

Klarowność przekazu nie jest najmocniejszą stroną rozprawy. Wynika to głównie z kwestii czysto językowych ale też z niedokładności sformułowań. Uwagi te nie dotyczą rozdziałów 3.4, 4 i 5 napisanych wyraźnie lepiej. Interpunkcja w rozprawie sprawia wrażenie dość przypadkowej.

2. Ocena zgodności treści rozprawy z tytułem i jej struktury

Tytuł częściowo sygnalizuje przedmiotowy zakres rozprawy, bo z jej treści wynika, że Doktorantce chodzi o atrakcyjność metropolii jedynie dla inwestorów zagranicznych. Tymczasem mogą się one rozwijać również dzięki przyciąganiu krajowych przedsiębiorców jak wskazuje tytuł.

Układ rozprawy został podporządkowany jej przedmiotowi. Wszystkie rozdziały kończą się krótkim podsumowaniem, które ułatwiają śledzenie toku rozumowania autorki. Struktura rozprawy wydaje się prawidłowa, choć sama Doktorantka chyba nie jest o tym do

końca przekonana. Po omówieniu kwestii teoretycznych, na zakończenie rozdziału 1 stwierdza, cytując, że „w kolejnym etapie należy dokonać wyboru metody badawczej” (s. 45). Wyboru tego dokonała natomiast dopiero w rozdziale 5. Inaczej mówiąc, przed kolejnym etapem znalazły się jeszcze trzy inne. Dlatego być może punktem wyjścia można by uczynić charakterystyki rynku nieruchomości komercyjnych, a poszukiwanie adekwatnych teorii lokalizacji, atrakcyjności inwestycyjnej, instrumentów wsparcia umieścić w dalszej kolejności.

Rozprawa jest typowo empiryczna, tak jak zdecydowana większość doktoratów z ekonomii. Wprowadzenie zostało przygotowane prawidłowo, z naciskiem, co jest ważne, na dokładny opis procedury i metody badawczej wykorzystanych w rozdziale 5.

Podbudowa teoretyczna rozprawy znajduje się w rozdziale 1. Polega na omówieniu w ujęciu historycznym, począwszy od A. Smitha, teorii lokalizacji inwestycji określonych jako „podstawowe” (s.19). Ich przegląd kończy się na pracach z połowy ub. wieku. Nie jest dla mnie jasny powód wyboru takiej cezury. Przecież od tej pory zaszły choćby istotne zmiany technologiczne i pojawiły się firmy międzynarodowe. Czy oba zjawiska nie wpłynęły na rozwój teorii? Moim zdaniem wypadałoby zwrócić uwagę zwłaszcza na P. Krugmana, twórcę nowej geografii ekonomicznej, oraz innych badaczy tego nurtu (Fujita, Puga, Venables). Doktorantka wspomina o ich dorobku w tab. 1, choć w sposób mocno niepełny. W kolumnie *Skutki wyboru lokalizacji* wstawiła „-”, czyli stosowany w statystyce symbol niewystępowania zjawiska. Jak to rozumieć? Inna sprawa, że skoro praca poświęcona jest inwestycjom w nieruchomości (sektor usług), to wszystkie teorie wyjaśniające lokalizację przemysłu przetwórczego wydają się nieadekwatne. Szkoda zatem, że Doktorantka się nie pokusiła o wyselekcjonowanie tych, które są najbliższe analizowanej dziedzinie gospodarki. W rozdziale znajdujemy też obszerny przegląd definicji atrakcyjności i konkurencyjności inwestycyjnej oraz czynników atrakcyjności inwestycyjnej na poziomie regionalnym.

Rozdział 2 dotyczy analizy atrakcyjności inwestycyjnej w Polsce. Doktorantka omawia badania IBnGR dotyczące województw i podregionów oraz badania IP SGH dotyczące województw i miast wojewódzkich. Oba ośrodki stosują różne metody i ich rankingi wydają się nieporównywalne. Ciekaw byłbym, które z tych podejść Doktorantka uważa za bardziej miarodajne dla oceny atrakcyjności inwestycyjnej województw. W rozdziale 2.2 nie znalazłem nic o klimacie inwestycyjnym¹, co zapowiadał jego tytuł, a jedynie przegląd motywów, którymi

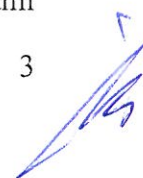
¹ Doktorantka wielokrotnie posługuje się tym terminem nigdzie go nie definiując, choć poświęca wiele miejsca temu, jak różni autorzy rozumieją pojęcia atrakcyjności, konkurencyjności, inwestycji, inwestowania, rynku, ryzyka, kapitału.

kierują się zagraniczni inwestorzy bezpośredni (ZIB) oraz analizę danych o napływie ZIB do Polski w ostatnich kilkunastu latach. Odnoszę wrażenie, że Doktorantka chyba nie rozróżnia statystyk napływu ZIB do Polski wg. kraju siedziby inwestora bezpośredniego i kraju siedziby podmiotu dominującego, w każdym razie nie wspomina o takim podziale i jego poznawczych konsekwencjach. Omawiając przestrzenne rozmieszczenie ZIB, Doktorantka m. in. słusznie zauważa, że jeśli chodzi o faktyczną lokalizację działalności gospodarczej, to oficjalne dane na ten temat są mało wiarygodne. Sporo uwagi poświęca wspieraniu atrakcyjności inwestycyjnej i odnosi się do jednostek samorządu terytorialnego, specjalnych stref ekonomicznych (SSE), zwolnień z podatku od nieruchomości, parków przemysłowych. Niejako miesza więc instrumenty (strefy, parki, zwolnienia) z działalnością jednostek administracji, które mogą je stosować. Główny problem leży jednak moim zdaniem w tym, że zarówno parki jak i strefy chyba wcale nie wiążą się ze wspieraniem inwestycji w nieruchomości komercyjne.

W rozdziale 3 dowiadujemy się, czym jest rynek nieruchomości i jakie pełni funkcje. Doktorantka przedstawia wiele definicji i klasyfikacji oraz przedstawia ewolucję badań dotyczących tego rynku. Ta próba syntezy nie wydaje się do końca udana. Np. w tab. 15 w kolumnie „Podejścia” mamy w niektórych przypadkach nazwy podejść i ich specyfikę, a w niektórych po prostu tytuły prac. Co to za podejście badawcze np. „nieruchomość a rynek” albo „rynek nieruchomości – wybrane problemy”? W rozdziale omawiane są też warianty inwestowania na rynku nieruchomości oraz źródła finansowania tych inwestycji. Doktorantka wymienia ich wiele, ale nie jestem pewien, czy wszystkie mają zasięg uniwersalny, czy ograniczają się do Polski. Rozdział kończą zwięzłe i miarodajne rozważania o ryzyku inwestowania na rynku nieruchomości i metodach jego oceny.

Rozdział 4 poświęcony został analizie rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Tłem dla niej jest informacja o kształtowaniu się koniunktury w naszym kraju po roku 2009 (PKB, inflacja, bezrobocie, wynagrodzenia). Doktorantka kompetentnie i w przejrzysty sposób omawia rozwój działalności developerskiej odwołując się kolejno do bieżącej koniunktury na warszawskiej giełdzie, kondycji sektora budowlanego i sytuacji sektora nieruchomości komercyjnych, który jest głównym obiektem jej zainteresowania.

W rozdziale 5, moim zdaniem najważniejszym w całej rozprawie, doktorantka najpierw przedstawia różne metody badania atrakcyjności inwestycyjnej. Następnie korzystając z wielowymiarowej analizy porównawczej (WAP) uzyskuje dwa syntetyczne mierniki: atrakcyjności inwestowania i rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych. Doktorantka rzetelnie i fachowo opisuje kolejne kroki w swoim badaniu uzasadniając wybór zastosowanych narzędzi. Finałem badania jest zastosowanie na danych panelowych regresji z efektami



losowymi w celu określenia wpływu atrakcyjności inwestycyjnej (AI) na rozwój rynku nieruchomości komercyjnych w największych polskich metropoliach. Wyniki estymacji wskazują, że ten wpływ istnieje, aczkolwiek jest niewielki (współczynnik zmienności $r^2 = 0,133$). Z drugiej strony, tak niska wartość r^2 nie jest w modelach panelowych niczym niezwykłym. Powtórzenie regresji ze zmienną AI opóźnioną w czasie wykazało, że jest ona statystycznie nieistotna.

Rozprawę kończą wnioski, które są w istocie streszczeniem pracy.

3. Ocena zastosowanych metod badawczych

Doktorantka posłużyła się kilkoma metodami badawczymi. Po pierwsze, analizą literatury przedmiotu, czyli głównie książek i artykułów naukowych, napisanych przez autorów polskich i zagranicznych. Są to pozycje teoretyczne i empiryczne, a także podręczniki. Oprócz tego uwzględniła liczne raporty i opracowania instytucji międzynarodowych, firm doradczych krajowych i zagranicznych oraz akty prawne. Bibliografia jest bardzo obszerna, bez źródeł internetowych i aktów prawnych liczy 406 pozycji. Po drugie, doktorantka wykorzystwała różne metody statystyczne: metody taksonomiczne, współczynniki korelacji, analizę skupień. Przy ich pomocy policzyła m. in. własne wskaźniki TMAI i TOPSIS dla metropolii. Po trzecie, zastosowała regresję liniową z efektami losowymi na danych panelowych w celu weryfikacji głównej hipotezy badawczej.

Przyjęte metody uważam za adekwatne do przedmiotu rozprawy i przyjętych hipotez. Zastosowanie metod ilościowych przy dużej liczbie danych jednostkowych wymagało skrupulatności w przeprowadzeniu obliczeń, którą Autorka się wykazała. Podkreślić należy również dokładny opis metody i uzasadnianie kolejnych etapów badania empirycznego. Ta przejrzystość w realizacji postawionego sobie zadania jest ważna. Pozwala bowiem ocenić sposób rozumowania i rzetelność w dochodzeniu do przedstawionych wniosków końcowych.

4. Ocena celów i hipotez rozprawy

We wprowadzeniu do rozprawy Doktorantka postawiła sobie cel główny jako (cytuję) „*opracowanie modelu poziomu rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych w polskich metropoliach*”. Sformułowania tego nie rozumiem i wobec tego nie potrafię stwierdzić, czy cel został osiągnięty. Model ma przecież ze swej istoty charakter uniwersalny i ponadczasowy. Utożsamia się go często z teorią. Czy może zatem się odnosić do konkretnej gospodarki i opisywać poziom rozwoju?

Doktorantka przyjęła hipotezę główną stwierdzając, że „*poziom atrakcyjności inwestycyjnej polskich metropolii determinuje i różnicuje rozwój sektora nieruchomości komercyjnych*”. O ile pierwsza część zdania jest dla mnie jasna, o tyle druga niezupełnie. O

jakie różnicowanie chodzi – czy przedmiotowe (rodzaje nieruchomości), czy podmiotowe (między metropoliami) a może w obu wymiarach? Inna rzecz, że, jak mi się wydaje, druga część hipotezy nie była wcale weryfikowana. We wnioskach (s. 240) Doktorantka jedynie stwierdza, że „*atrakcyjność inwestycyjna ... implikuje poziom rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych*” a do różnicowania sektora nie nawiązuje.

Weryfikacji hipotezy głównej służyły cztery hipotezy pomocnicze, które, jak sądzę, zostały zweryfikowane pozytywnie. Doktorantka nie odnosi się bowiem do tej kwestii.

5. Ocena przeprowadzonych badań i zasadności wniosków

Ogólnie uważam przeprowadzone badania za interesujący przyczynek do wiedzy o prawidłowościach cechujących rynek nieruchomości komercyjnych w dużych polskich miastach. Ze znajomością rzeczy Doktorantka pokazała, jak zmieniała się rola centrów handlowych, biurowców i komercyjnych usług magazynowych oraz jak wpływało to na sytuację gospodarczą miast goszczących.

Drugim kluczowym wątkiem rozprawy jest atrakcyjność inwestycyjna. Ta problematyka cieszyła się większym zainteresowaniem badaczy akademickich w latach 90 ub. wieku niż współcześnie. Doktorantka zwraca uwagę, że obecnie świadczy o nim „*dostępność różnorodnych opracowań oraz cyklicznych raportów*” (s. 236). Nie wymienia natomiast publikacji w czasopiśmie naukowych czy tym bardziej wydawnictw książkowych. Tych jest niewiele, w szczególności zagranicą, jak wynika z bibliografii. Nie mamy więc do czynienia z problematyką ani nową, ani modną. Nie przekreśla to bynajmniej wartości rozprawy. Połączenie obu wątków, tj. atrakcyjności inwestycyjnej i nieruchomości komercyjnych jest ciekawym pomysłem badawczym. Jeśli nikt wcześniej nie wpadł na podobny, to tym większa zasługa Doktorantki. Jeśli zaś analogiczne badania były prowadzone w Polsce lub zagranicą, to brak odniesienia się do wysiłków innych autorów uważam za mankament rozprawy. Tak czy owak – szkoda, że nic na ten temat w rozprawie nie znalazłem.

Główny wniosek, jaki płynie z badania empirycznego jest intuicyjnie oczywisty – poprawa atrakcyjności inwestycyjnej metropolii wpływa na rozwój rynku nieruchomości komercyjnych. Nieoczywiste jest natomiast, że atrakcyjność inwestycyjna determinuje ten rozwój zaledwie w ok. 13%. Na tej podstawie, jak stwierdza Doktorantka, nie można więc podjąć decyzji inwestycyjnej. Powstaje pytanie, jakie inne zmienne niż atrakcyjność inwestycyjna (agregat 37 cech) wchodziłyby w grę. Doktorantka ogranicza się do uwagi, że „*należy je zidentyfikować*” (s. 241), co wydaje się zbyt ogólnym wskazaniem na dalsze kierunki badań. Jednocześnie stwierdza, że dopiero dodatkowe zmienne nadałyby jej modelowi waloru

aplikacyjnego. Nie przekonuje mnie ta logika – skoro nawet nie znamy propozycji zmiennych, to skąd przekonanie, że poprawią model?

Wnioski w rozprawie nie zawsze są spójne. Przykładowo, na s. 192 Doktorantka autorytatywnie stwierdza że odpowiednio wykonane, czytelnie zestawione wyniki badań atrakcyjności „w znacznym stopniu mogą przyczynić się do przyciągnięcia potencjalnych inwestorów”. Na s. 236 zaś czytamy, że istniejące raporty i opracowania o atrakcyjności inwestycyjnej województw są niemiarodajne dla przedsiębiorców, którzy kierują się własnymi analizami w tym zakresie.

W rozprawie zwraca uwagę dość bezrefleksyjny niekiedy stosunek Doktorantki do opisywanych zagadnień. Z jednej strony przejawia się to w kategoriowym formułowaniu ocen typu „nie ulega wątpliwości”, które są rzadkością w naukach społecznych (np. s. 25, 29, 68, 71, 93, 103, 104, 111, 119, 122, 137, 185). Z podobną pewnością Doktorantka stwierdza, że „autor udowodnił” (np. s. 62, 95, 148). Czy w ekonomii da się cokolwiek udowodnić?

Z drugiej strony Doktorantce zdarza się formułować oceny mocno na wyrost. Np. na s. 93 pisze, że zmiany legislacyjne, które dopiero co weszły w życie przyniosą wymierne korzyści dla polskiej gospodarki (podkreślenie moje) oraz „przełożą się”, „zwiększą” i „spowodują”. Skąd przekonanie Doktorantki, że tak będzie? Na s. 152 czytamy, że „ostatnie lata dowodzą, że Polska stała się liderem na rynku inwestycyjnym”, a zaufanie inwestorów zagranicznych do naszego kraju rośnie. Na jakiej podstawie tak Doktorantka uważa? Wg rankingów Doing Business Banku Światowego jest akurat odwrotnie, bo od 2016 r. pozycja Polski systematycznie się pogarsza. Na s. 84 Doktorantka pisząc o działaniach jednostek samorządu terytorialnego (JST) podkreśla, że „bardzo istotne jest, by oferowane inwestorom wsparcie opierało się o nowoczesne standardy”. Na s. 86 zalicza do tychże m. in. „przekazywanie zweryfikowanych i kompletnych informacji dostosowanych do potrzeb inwestora”, a także dyspozycyjność, szybki kontakt, znajomość języków. Czy wyrazem nowoczesności ma być rzetelne informowanie i solidne wykonywanie obowiązków? Na s. 236-237 czytamy, że nowoczesne standardy już obowiązują (kto i kiedy je wprowadził?), ale większość JST ich nie stosuje. Skąd ta wiedza Doktorantki? Wszystkich JST mamy przecież prawie 3000 tysięcy. Czy badała ich zbiorowość?

6. Inne uwagi

Jak wcześniej wspominałem, Doktorantka nader często rozpisuje się o szczegółach, które niewiele wnoszą do głównego nurtu rozważań (np. 4 strony tekstu o rozumieniu ryzyka przez różnych autorów). Doceniam tę erudycję, ale chyba nie ma potrzeby roztrząsanie takich podstawowych pojęć jak kapitał, inwestycja, czy ZIB bez konkluzji, tzn. wskazania, którą z

przytoczonych definicji Doktorantka będzie stosować, bo uznaje ją za najwłaściwszą w odniesieniu do nieruchomości komercyjnych.

W rozprawie pozostało sporo niedokładności i czasem błędów merytorycznych. Najważniejsze z obowiązku recenzenta chciałbym poddać pod rozważenie, zwłaszcza gdyby tekst miał zostać opublikowany:

- wbrew twierdzeniu Doktorantki (s. 11), opinie badaczy o znaczeniu zachęt inwestycyjnych są mocno podzielone
- jak rozumieć „*teoria jest modelowa*”? (s.14)
- korzyści z handlu to przecież korzyści z międzynarodowego podziału pracy, rzeczony korzyści to nie tylko korzyści ze specjalizacji (s. 21)
- badanie IBNGiR było „*jednym z pierwszych*”, a ich „*definicja jest najczęściej używana*” – w Polsce, czy też w skali międzynarodowej? (s. 23)
- w literaturze pojęcie ... - w jakiej literaturze? (26)
- co to są „*szkoły teorii ekonomicznych*” (s. 29)
- „*teoria Keynsizmu*” (30)
- chodzi przecież o nową teorię wzrostu; „*konwergencja zwrotów z kapitału i pracy*” ? (s. 30)
- „*niedoskonała mobilność korzystania z technologii*” (s. 31)
- „*odpowiednia konstrukcja*” wskaźników atrakcyjności inwestycyjnej może stanowić źródło przewag konkurencyjnych (32/33) – sens wątpliwy
- przecież investorem dominującym nie musi być zagraniczny (s. 41)
- „*wszystkie działania mają na celu poprawę warunków życiowych w miastach oraz obniżenie kosztów ich funkcjonowania*” (47) – jednoczesne maksymalizowanie efektów i minimalizowanie nakładów jest działaniem wewnętrznym sprzecznym
- o jakie analizy chodzi (brak źródła), s.49
- Łódzkie nie dysponuje „*bogatą bazą surowcową*” (53)
- z wywodu wynika, że w województwach o niskiej atrakcyjności inwestycyjnej jest mniej ich stolic (59)
- o jakie dane liczbowe chodzi? (60)
- co to jest „*PKB firm krajowych*” (62)?
- teorie handlu z przypisu 120 nie dotyczą wymiany na poziomie przedsiębiorstw, lecz krajów
- przypis 124 jest sporządzony nieprawidłowo
- „*bardziej szczegółowe zestawienie ... ma jednak charakter ogólny i syntetyczny*” (66)
- *przyciąganie ZIB jest celem polskiej polityki* (68) - czy raczej jej środkiem?
- *jednym z najwyższych w ostatnich latach* – tzn. kiedy? (69)

- „*pomimo ... reinwestycji przez inwestorów z zagranicy nastąpił wzrost wartości zobowiązań, do którego bez wątpienia przyczynił się wzrost wycen*” (71) – nie rozumiem
- w tabeli 11 są liczne błędy (np. co do lokalizacji stref Katowickiej, Łódzkiej, Krakowskiej).
- jakie „narzędzia polityczne” stosują władze lokalne w celu przyciągnięcia inwestorów? (81)
- Polska Strefa Inwestycji (86) (a nie Polskie Strefy Inwestycji)
- strefy w obecnym składzie powstały w 2001 r., formalnie nigdy ich celem nie było przyciąganie ZIB (87)
- SSE mają zwolenników „ze względu na założenie...”? (88)
- nie można dziś oceniać efektów stref na podstawie artykułu z początku obecnego stulecia (90)
- wprawdzie danych brak, ale nie ulega wątpiwości – sensu takiego wywodu nie rozumiem (104)
- czy nieruchomości są trzecim najpopularniejszym rodzajem inwestycji w Polsce, czy w innych krajach? (118)
- „*nie ulega wątpiwości, że inwestowanie w nieruchomości przynosi wiele korzyści*” (119). Czy zawsze? Polecilibym np. obejrzenie filmu *Big Short*.
- kto jest autorem definicji? (124)
- to nie rząd prowadzi politykę monetarną tylko bank centralny! (127)
- czy zadaniem polskiego sektora finansowego jest wspieranie inwestycji? (129)
- jakie zawirowania polityczne miały miejsce w Polsce w 2018 r? (158)
- rys. 39 nie pokazuje inflacji, lecz poziom cen
- podstawy teoretyczne różnie definiują atrakcyjność inwestycyjną (182) – nie rozumiem
- teza, jakimi lokalizacjami interesują się inwestorzy jest mocno dyskusyjna, bo np. nie uwzględnia ich motywów (185)
- „*efekt napływu kapitału w odniesieniu do gospodarowania strumieniami różnych kapitałów*” (190) – nie rozumiem
- tabela 32; miejsca miast w rankingach atrakcyjności zmieniają się niekiedy radykalnie z roku na rok. Dlaczego? Moim zdaniem takie nieciągłości nie budzą zaufania do miary TMAI i wymagają wyjaśnienia. Uwaga ta dotyczy też miary TOPSIS (tab. 37), choć skokowość tu występuje rzadziej
- *model poziomu rozwoju* (225) – nie rozumiem
- podana wysokość dofinansowania „do 70%” bardzo nieprecyzyjnie opisuje tę kwestię (237)
- „*Polska jako największa gospodarka pod względem liczby konsumentów wśród państw sąsiadujących*” (237). A Niemcy? A Ukraina?

6. Ocena formalna i merytoryczna całości rozprawy

Rozprawę doktorską *Atrakcyjność inwestycyjna a rozwój rynku nieruchomości komercyjnych w polskich metropoliach* przygotowaną przez mgr Karolinę Monikę Józefowicz oceniam w sumie pozytywnie pod względem formalnym i merytorycznym. Moje uwagi krytyczne po części wynikają z chęci wywołania dyskusji naukowej, a po części wskazują na błędy i niedopowiedzenia niemające zasadniczego znaczenia i których łatwo się pozbyć przy staranniejszej edycji tekstu rozprawy.

Podjęta w rozprawie problematyka lokalizacji inwestycji nie należy do nowych, ale dotyka kwestii, które są i będą istotne. Badania empiryczne w tym zakresie nastroczą wiele wyzwań metodologicznych, którym Doktorantka sprostała. Mgr Karolina Monika Józefowicz ma niewątpliwie dużą wiedzę o rynku nieruchomości komercyjnych a także o atrakcyjności inwestycyjnej, choć zwłaszcza tę ostatnią nie zawsze potrafi przekazać w sposób czytelny i jednoznaczny oraz uzasadnić materiałami źródłowymi. Jej trafne nieraz obserwacje giną wśród wątków pobocznych, słabo związanych z głównym tematem rozprawy.

Za obowiązek recenzenta uważam uwypuklenie niedostatków rozprawy, gdyż może to pomóc Doktorantce w kolejnych etapach kariery naukowej. Jej największą słabością wydaje się brak wątpliwości, które przecież powinny cechować badacza, oraz nieumiejętność selekcji tego, co ważne. Nie ma sensu pisać wszystkiego, co się wie. Obie słabości świadczą o braku dojrzałości naukowej. Ta zaś najczęściej przychodzi z wiekiem. Dlatego mgr Karolina Monika Józefowicz dużo lepiej wypada w badaniu empirycznym niż w analizowaniu literatury przedmiotu.

Biorąc to wszystko pod uwagę jestem zadania, że rozprawa *Atrakcyjność inwestycyjna a rozwój rynku nieruchomości komercyjnych w polskich metropoliach* daje mgr Karolinie Monice Józefowicz prawo do ubiegania się o stopień naukowy doktora w dziedzinie nauk ekonomicznych w zakresie ekonomii.

