

dr hab. Wojciech Dziemianowicz, prof. ucz.
Wydział Geografii i Studiów Regionalnych
Uniwersytet Warszawski

Recenzja rozprawy doktorskiej mgr Karoliny Józefowicz
„Atrakcyjność inwestycyjna a rozwój rynku nieruchomości komercyjnych w polskich metropoliach”

(promotor: dr hab. Krystyna Gawlikowska-Hueckel, prof. UG)

Recenzowana praca liczy 270 stron, podzielona jest na łącznie 7 rozdziałów tematycznych, do których zaliczam wstęp i zakończenie. W pracy umieszczono szeroki spis literatury (zawierający 416 pozycji naukowych, 48 źródeł internetowych oraz 44 akty prawne) oraz krótki aneks z dwoma załącznikami.

1. Trafność podjętej problematyki badawczej i jej oryginalność

Wyrażona w tytule pracy tematyka koncentrująca się na relacjach między atrakcyjnością inwestycyjną a rynkiem nieruchomości komercyjnych i to na określonym terytorium, jakim są polskie metropolie, wydaje się świetnie wpisywać w aktualne problemy polityk rozwoju. Podkreślam, że uwagę tę formułuję starając się nie pamiętać o aktualnie panującej epidemii. Uważam, że w kontekście nadchodzącego kryzysu podejmowane w pracy zagadnienie będzie tylko zwiększało swoje znaczenie w dyskusji o ścieżkach rozwoju różnych obszarów.

Samo zestawienie pojęć zastosowanych w tytule nosi znamiona oryginalności, choć w pracy odnajdziemy mnóstwo odniesień literaturowych wskazujących bogaty dorobek w tej materii. Należy jednak podkreślić, że Autorka, znając zarówno wyniki analiz różnych zespołów, jak i stosowane w różnych badaniach podejścia metodyczne, stara się wskazać własną drogę, stosując kolejne metody analizy atrakcyjności inwestycyjnej.

2. Poprawność formułowania problemów i hipotez (założeń badawczych)

W tym miejscu chciałbym wyrazić swoją wątpliwość dotyczącą sformułowanego celu głównego pracy. Autorka cel ten określiła następująco (s. 6):

„Głównym celem badań jest opracowanie modelu poziomu rozwoju rynku nieruchomości komercyjnych w polskich metropoliach względem ich atrakcyjności inwestycyjnej”.

Odnoszę wrażenie, że mamy do czynienia z pewnym problemem stylistycznym. Usunąłbym słowo „poziomu”. Sformułowany cel sugeruje, że wpływając różnymi politykami na szeroko rozumianą atrakcyjność inwestycyjną, jesteśmy w stanie kształtować rynek nieruchomości komercyjnych. Zakładamy tu, że zarówno decyzje o budowie fabryki, jak i nowej powierzchni magazynowej są zależne m.in. od kilku poziomów działań administracji, a Autorka dużo miejsca poświęca poziomowi lokalnemu, którego wpływ na te decyzje inwestorów wydaje się ograniczony.

Przyjęty cel Autorka zaplanowała osiągnąć w ośmiu krokach, których opis zaprezentowany jest na stronach 6-7. Już na wstępie można zasygnalizować pewne pytania do dalszych części pracy. Przykładowo, dlaczego wyodrębniony jest krok badawczy „ustalenie roli działań podejmowanych przez władze samorządowe na rzecz poprawy atrakcyjności inwestycyjnej”, a nie ma analogicznego celu dotyczącego rynku nieruchomości (można założyć, że Autorka nie dostrzega takiej potrzeby, ale czy rzeczywiście?).

Uważam, że Autorka sformułowała poprawnie hipotezę główną. Mam jednak kilka pytań dotyczących hipotez cząstkowych:

- dlaczego w hipotezie cząstkowej pierwszej Autorka nie przytoczyła atrakcyjności inwestycyjnej, a wprowadziła pojęcie „sytuacji społeczno-gospodarczej”?
- czy warto formułować hipotezy oczywiste, wiedząc jednocześnie, że metoda służąca do ich weryfikacji zawsze zaspokoi oczekiwania badacza (hipoteza 3)?
- czy zachowano logikę w hipotezie 4, skoro samo grupowanie (analiza skupień) jest procesem, który ma wyodrębnić skupienia obiektów podobnych wewnątrz grupy i różniących się jako grupa od elementów z innych grup?

3. Trafność doboru metod i narzędzi badawczych, umiejętność ich stosowania

Tę warstwę pracy uważam za zdecydowanie jej najsilniejszą stronę i skoncentruję się obecnie na przekazaniu uwag do rozdziału 5 recenzowanej dysertacji. Autorka wykorzystwała szeroką paletę metod. Szczególnie doceniam, iż zdecydowała się zweryfikować badane zależności między atrakcyjnością inwestycyjną a rynkiem nieruchomości z przesunięciem czasowym (rocznym). Opisy stosowanych metod są obszerne i wyczerpujące, mają miejscami znamiona

podręcznika metodycznego. Mimo uzyskanej dość niskiej wartości współczynnika zmienności r^2 , samo wnioskowanie jakiego dokonała Doktorantka jest poprawne. Mogę jedynie zgłosić sugestię, że lepszy dobór zmiennych opisujących potrzeby przedsiębiorców w zakresie rynku nieruchomości mógłby dać bardziej satysfakcjonujący wynik.

Do tej części recenzowanej pracy chciałbym zgłosić jeszcze jedną wątpliwość. Otóż Autorka przyjęła, że każdej z wybranych do analiz zmiennej przypisze określoną wagę. Jeżeli dobrze odczytałem tok rozumowania Autorki, determinanty mają w sumie określić atrakcyjność inwestycyjną (zostańmy tylko przy tym elemencie, ale zaznaczam, że tak samo potraktowany jest rozwój rynku nieruchomości). W przypisaniu wag poszczególnym czynnikom (determinantom) Autorka posłużyła się następującą konstrukcją myślową, popartą wcześniejszym przykładem takiego podejścia zastosowanym w pracy M. Łuniewskiej z 2003 roku. Posłużę się cytatem (s. 199):

„Wagi powinny być przypisane w sposób jak najbardziej obiektywny, dlatego ich wyodrębnienie odbywa się przy użyciu metod statystycznych. Jedną z propozycji selekcji jest stworzenie systemu wag dla badanych zmiennych diagnostycznych o formule uwzględniającej zmienność danej cechy. Wynika to z faktu, że cechy charakteryzujące się największym poziomem zmienności (stosunkiem odchylenia standardowego do średniej) w największym stopniu różnicują zjawisko pod względem kryterium ogólnego”.

Szkoda, że Doktorantka nie skorzystała z doświadczenia swojej Promotorki i zastosowała właśnie to, moim zdaniem błędne podejście. W przypadku oceny atrakcyjności inwestycyjnej zestawianej z rynkiem nieruchomości, osobiście nakłaniałbym do uwzględniania czynników, które mogą być szczególnie istotne z punktu widzenia danej grupy przedsiębiorców, a po drugie, to właśnie opinie przedsiębiorców, a nie rozkład zmiennej powinny mówić, co jest ważne, a co jest ważne mniej przy ocenie atrakcyjności danego miejsca. W istocie o tym właśnie pisze sama Autorka w ostatnich słowach dysertacji. Podejmuję ten problem w recenzji, ponieważ uzyskane wagi czynników są dyskusyjne z jednej strony (gdy myślimy o inwestorach na rynku nieruchomości), z drugiej zaś oczywiste, gdy wiemy, jakie są różnicowania pewnych zjawisk na terenie kraju.

Dobór do analizy 37 zmiennych (determinant) Autorka kwituje lakonicznie, jak na wagę problemu, zdaniem (s. 196):

„Zestaw cech diagnostycznych (przyjęty do wielowymiarowej analizy) składał się z 65 wskaźników opisujących klimat społeczno-gospodarczy poszczególnych lokalizacji. Dobór wskaźników wynikał z dostępnych w literaturze prac i analiz związanych z atrakcyjnością inwestycyjną regionów oraz dostępności danych statystycznych na poziomie miast na prawach powiatu. Źródłem zgromadzonych danych był Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego”.

Wyraźnie brakuje mi merytorycznego uzasadnienia każdego z tych czynników. Praca doktorska jest wymarzone miejsce na to, by dyskutować z przyjmowanymi przez inne zespoły rozwiązaniami metodycznymi. Brak opisu zmiennych nasuwa pytania. Jako przykład pytam: co oznacza dokładnie zmienna „drogi ekspresowe i autostrady na 100 km²”? Czy brano pod uwagę tylko te drogi, które przebiegają w granicach miasta? Przypomnę, że np. Opole leży „przy” autostradzie. Z kolei w części miast obwodnice ekspresowe wychodzą poza granicę jednostki administracyjnej. I tu niestety, pojawia się konstatacja – szkoda, że nie badano metropolii i obszarów aglomeracyjnych, ale tę uwagę rozszerzę w dalszej części recenzji.

4. Prawdliwość układu pracy i struktury podziału treści

Układ pracy jest poprawny i odczytuję go jako przejaw zamysłu, iż prezentowane są odrębnie dwa zagadnienia – atrakcyjności inwestycyjnej i rynku nieruchomości w dwóch częściach każde. Najpierw omówione są aspekty teoretyczne, następnie zaprezentowane są wyniki w układzie terytorialnym.

Uważam, że w każdej z tych części Autorka zaprezentowała duży potencjał starając się zebrać i przedstawić możliwie wnikliwie kolejne zagadnienia. Jako zdecydowane zalety czterech omawianych tu rozdziałów traktuję następujące ich cechy (bez rozdziału 5, który omówiłem w punkcie 3 recenzji):

- każdy z nich oparty jest o przegląd licznych źródeł literaturowych;
- Autorka starała się zaprezentować podejścia syntetyzujące – takim elementem jest np. tabela 15, choć w szczegółach można wyrazić postulaty o jej doprecyzowanie i sprawdzenie, czy w ostatnim rzędzie powinno być „od 2000”, skoro zamysłem było ułożenie chronologiczne różnych koncepcji;
- części te opatrzone są licznymi tabelami, wykresami, a nawet mapami, co szczególnie podkreślam jako geograf.

Moje wątpliwości budzą jednak następujące zagadnienia, które być może będą mogły zostać wyjaśnione w trakcie obrony:

- A. Dlaczego po przeglądzie różnych teorii lokalizacji i wyraźnym zauważeniu, że tylko część z nich dotyczy inwestycji poza granicami kraju, Autorka wprowadziła (bez próby wyjaśnienia definicji) pojęcie klimatu inwestycyjnego i połączyła je wyłącznie z bezpośrednimi inwestycjami zagranicznymi? Czy w badaniu rynku nieruchomości również wyselekcjonowała ten komponent (kapitał zagraniczny) jako wyjątkowo ważny? Czy kapitał krajowy nie jest istotny z punktu widzenia rynku nieruchomości? I ostatnie pytanie w kontekście teorii lokalizacji, czym różnią się decyzje lokalizacyjne inwestora zagranicznego w danej gminie od decyzji lokalizacyjnych przedsiębiorcy krajowego, czasem mieszkańca danej jednostki terytorialnej?
- B. Stwierdzenia dotyczące regionalnego rozkładu inwestycji zagranicznych bazujące na oficjalnych statystykach muszą być opatrzone informacją na temat sposobu pozyskiwania tych danych przez Główny Urząd Statystyczny. Na pewno nie są uzasadnione kategorięczne opinie o dokonanych inwestycjach w danym województwie, o czym Autorka powinna wiedzieć. Ponadto zwracam uwagę na fakt, iż w tabeli 9, w miejscach, w których Autorka nie dysponowała danymi ze względu na tajemnicę statystyczną nie mogła napisać 0%, tylko stwierdzić, że brakuje danych lub obliczenie określonej wartości nie jest możliwe ze względu na brak danych.
- C. Dlaczego Autorka rozdzieliła podrozdziały 2.3.1 oraz 2.3.3., a ponadto między nie wstawiła część dotyczącą specjalnych stref ekonomicznych? Podatki od nieruchomości, a w szczególności możliwość stosowania ulg i zwolnień, należą do instrumentów stosowanych przez władze lokalne, zatem widziałbym podrozdział 2.3.3., jako naturalną część podrozdziału 2.3.1.
- D. Czy zabiegiem celowym jest tak lakoniczne potraktowanie kwestii miasta, metropolii, regionu i tak bliskiego ekonomistom terytorium? Na stronie 171 recenzowanej pracy znajduje się przypis, który idealnie prezentuje problem, jaki miałem od samego początku do końca czytania dysertacji. W przypisie tym Autorka rzetelnie naświetla zagadnienie braku powierzchni magazynowych w Olsztynie w następujących sposób:
„Na koniec 2018 r. w okolicach Olsztyna oddano jeden z największych projektów potentata e-commerce, firmy Zalando (ponad 120 tys. m²). Powstanie tego punktu na

mapie magazynowej napędza zainteresowanie lokalizacjami wschodzącymi, jednak w przedmiotowej analizie uwzględniane są wyłącznie obiekty zlokalizowane na terenie badanych metropolii, nie zaś w ich okolicach”.

Nie ukrywam, że w trakcie obrony postaram się dociekać, jaką definicję metropolii przyjęła Autorka określając tytuł swojej pracy? Inwestycja firmy Zalando ma miejsce na terenie gminy Olsztynek należącej do powiatu olsztyńskiego i oddalona jest od centrum Olsztyna o 24 km. Podkreślam, że cały powiat olsztyński z Olsztynem (miastem na prawach powiatu) liczy ok. 300 tys. mieszkańców. W przypadku innych analizowanych obszarów interesujące jest, czy „metropolia warszawska” analizowana była w układzie gmin objętych Strategią Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych dla Warszawy, czy Obszaru Metropolitalnego Warszawy, dla którego przygotowano odrębną strategię? (odwołuję się do faktu posiadania strategii, ponieważ Autorka w części dotyczącej działania władz lokalnych przypisała strategiom kluczową funkcję rozwojową – co samo w sobie jest też dyskusyjne w polskich realiach).

5. Dobór literatury, umiejętność wykorzystania źródeł

Wśród wspomnianych na wstępie 416 pozycji literatury zauważam niemal kompletny brak pozycji dotyczących miast i metropolii. Na s. 46-47 znajduje się tabela prezentująca miasto, jako multidyscyplinary przedmiot badań. Wielka szkoda, że Autorka zatrzymała się *de facto* na tym fragmencie, ponieważ kolejne strony są bardzo ogólnikowe i nie wprowadzają pojęcia metropolia. Myślę, że w tym kontekście pomocne byłyby prace np. Bohdana Jałowieckiego (podejście socjologiczne), Macieja Smętkowskiego czy Tomasza Kaczmarka (podejście geograficzne). Wśród znanych mi polskich ekonomistów zagadnienie metropolii podejmują np. Grzegorz Gorzelak, Andrzej Klasik, czy Aleksandra Nowakowska.

Ponadto zwraca moją uwagę fakt, iż literatura dotycząca atrakcyjności inwestycyjnej miast w Polsce omówiona jest bez sięgnięcia do lat 90. XX wieku. Interesujące jest, dlaczego Autorka tak szeroko i to w ujęciu metodycznym omawia atrakcyjność inwestycyjną województw autorstwa zespołów Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, a jednocześnie nie zauważa wcześniejszych badań innych zespołów tej instytucji, które bardziej pasują do tematu podjętego w dysertacji?

Z żalem odnotowuję również pozycję Ziemianowicza z 1997 roku, co nie jest pierwszym tego typu przypadkiem w moim życiu, ale sądząc po przytaczanych pozycjach literaturowych w recenzowanej dysertacji, jestem w stanie wskazać, z której pozycji Autorka przekleiła ten błąd. Jednocześnie pozwala mi to sformułować sugestię, iż warto sięgać do źródeł i wyciągać z nich własne, a nie sugerować się czyimiś interpretacjami (mogą tam być błędy nie tylko literowe!). Poza wskazanymi wyżej uwagami, wysoko oceniam rzetelność Autorki w wykorzystaniu literatury. Nie znalazłem przypadku, by cytaty nie miały wskazanej strony z przytaczanego źródła. Ponadto rzetelnie wskazywane są źródła pierwotne i wtórne. Docenić należy również poprawne przytaczanie źródeł internetowych wraz z datą dostępu.

6. Uzyskane rezultaty i ich znaczenie dla nauki i praktyki

Oceniając uzyskane rezultaty, osiągnięte na skutek zastosowania różnych metod, z jednej strony pragnę docenić wkład Autorki w rozwój dyskusji na temat atrakcyjności inwestycyjnej i rynków nieruchomości – w tym na polu metodycznym, z drugiej zaś doniosłość pracy jest umniejszona przez swoiste traktowanie metropolii. Obrazuje to wynik, jaki osiągnęła w rankingu rozwoju rynku nieruchomości Warszawa. Stolica Polski pod względem rynku nieruchomości plasuje się w ocenie Autorki między Opolem a bliskim mi Olsztynem. Powinno mnie to cieszyć, jednak sama Autorka pisze, że (s. 239-240): „Pomimo dużych zasobów powierzchni komercyjnych, z przeprowadzonego badania wynika, że Warszawa przeżywa spowolnienie na rynku nieruchomości komercyjnych. Za kluczowy powód uznaje się uwzględnienie w analizie zasobów nieruchomości magazynowych, które w większości lokalizowane są poza granicami stolicy.” Trzeba zatem zwrócić uwagę na istotny fakt „gry przestrzeni” jaka odbywa się w obszarach metropolitalnych, której to gry nie dostrzeżemy analizując wyłącznie miasta w ich granicach administracyjnych.

7. Poprawność formalno-językowa, stylistyczna i interpunkcyjna

W tej części recenzji chciałbym podkreślić fakt, iż praca jest dość dobrze zredagowana pod względem językowym i stylistycznym, a także interpunkcyjnym (dostrzeżone przeze mnie literówki są nieliczne). Niedosyt budzą rysunki prezentujące mapy (słaba jakość kopii, źródła nachodzące na granice Polski (s. 53, 56) oraz brak legendy w mapach: s. 60 i 172).

Do istotnych mankamentów, choć coraz rzadziej zauważanych, zaliczam fakt dowolnego traktowania przez Autorkę sposobu oznaczania wartości dziesiętnych, setnych i tysięcznych. Podkreślam, że w języku polskim przecinek, nie kropka, stanowi znak właściwy (z treści wynika, że ta różnorodność występuje w wykresach i tabelach przygotowanych przez Autorkę, zatem wydaje się, że sama Doktorantka nie widzi w tym problemu – np. s. 174 i 200). Nie wiem też, dlaczego numerowane są tylko strony parzyste?

8. Podsumowanie

Biorąc pod uwagę zaprezentowane uwagi do recenzowanej dysertacji, uważam, że liczba i zakres zasygnalizowanych przeze mnie wątpliwości nie zmieniają faktu, że praca mgr Karoliny Józefowicz jest wartościową próbą spojrzenia na interesujące i ważne – szczególnie w okresie popandemicznym – zagadnienie relacji między atrakcyjnością inwestycyjną, a rynkiem nieruchomości. Jeszcze raz podkreślam moją wysoką ocenę warstwy metodycznej.

Jak wynika z artykułu 13, ust. 1 Ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. Nr 65, z 16.04.2003 r., poz. 595, z późniejszymi zmianami), *Rozprawa doktorska (...) powinna stanowić oryginalne rozwiązanie problemu naukowego lub oryginalne dokonanie artystyczne oraz wykazywać ogólną wiedzę teoretyczną kandydata w danej dyscyplinie naukowej lub artystycznej oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej lub artystycznej*. Uważam, że rozprawa doktorska „Atrakcyjność inwestycyjna a rozwój nieruchomości komercyjnych w polskich metropoliach” spełnia te warunki.

Wniosek końcowy

W związku z powyższym, zgodnie z ustawą z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. Nr 65 z 16.04.2003 r., poz. 595, z późniejszymi zmianami), zwracam się do Rady Wydziału Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Gdańskiego z wnioskiem o przyjęcie rozprawy doktorskiej autorstwa mgr Karoliny Józefowicz i dopuszczenie do jej publicznej obrony.

Uniwersytet Gdański Wydział Ekonomiczny
2020 -06- 01
Wpłynęło dnia Nr ewid. z książki kancelaryjnej
L. dz. 3010-...../.....

Wojciech
Dziemiński