

dr hab. Magdalena Kachniewska, prof. SGH
Katedra Biznesu w Transporcie
Instytut Infrastruktury, Transportu i Mobilności

Warszawa 14.07.2022

Recenzja rozprawy doktorskiej mgr Haliny Stoch-Chyc
pt. „Wartości generowane przez inwestycje w polskie condo hotele”,
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, 2022

1. Uwagi wstępne.

Podstawą przygotowania niniejszej recenzji jest pismo Dyrektora Szkoły Doktorskiej Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, prof. dr. hab. inż. Stanisława Popka (z dn. 25 maja 2022 r.), który został upoważniony przez Radę Dyscypliny Nauki o Zarządzaniu i Jakości Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie do powierzenia mi roli recenzentki rozprawy doktorskiej p. mgr Haliny Stoch-Chyc.

Przedstawiona do recenzji rozprawa doktorska w części merytorycznej obejmuje wstęp, pięć ponumerowanych rozdziałów, zakończenie, bibliografię obejmującą 363 pozycje (niestety nienumerowane), spis tabel, spis rysunków oraz dwa załączniki. Całość rozprawy doktorskiej mieści się na 309 stronach.

Kierując się wymaganiami ustawowymi, ocenę rozprawy doktorskiej pani mgr Haliny Stoch-Chyc przeprowadziłam kierując się następującymi kryteriami: znaczenie podjętej przez doktorantkę problematyki, poprawność sformułowania celu, hipotez badawczych i struktury pracy, metodyka badań, ocena rozwiązania problemu, strona formalna pracy.

Recenzja obejmuje uwagi szczegółowe (punkty 2-4) oraz generalną ocenę pracy (punkt 5) wraz z pytaniami do Autorki rozprawy i wnioskiem końcowym.

2. Cel rozprawy, hipotezy badawcze, podstawy teoretyczne

Rosnące zainteresowanie inwestycjami w nieruchomości obserwowane jest w Polsce już od początku lat dwutysięcznych. Równoległe narasta zainteresowanie inwestowaniem w condo hotele, a okres pandemii nasilił obydwa wspomniane zjawiska. Sprawia to, że przedstawiona rozprawa doktorska wpisuje się w niezwykle aktualny i ważny obszar zjawisk rynkowych,

niezmiernie skąpo opisany w literaturze naukowej. Należy przy tym podkreślić fakt, że pomimo formalnego osadzenia rozprawy na gruncie nauk o zarządzaniu i jakości, przedmiotem rozprawy są nie tylko ważne kwestie gospodarcze, ale także społeczne, dotyczące równoległe poczucia bezpieczeństwa, wiążanego powszechnie z inwestowaniem w nieruchomości oraz aspektami psychologicznymi, w tym kwestiami wizerunkowymi (możliwością demonstracji statusu społecznego i materialnego poprzez dobór koszyka inwestycyjnego), o czym świadczą m.in. wyniki badań prezentowane w rozprawie.

Praca składa się z pięciu rozdziałów: jednego teoretycznego (r. 1), jednego metodycznego (r. 3) i trzech praktycznych (r. 2, 4 i 5). Tytuł i zakres pracy są istotne oraz aktualne zarówno pod względem teoretycznym, jak i empirycznym. Problematyka rozprawy wpisuje się w aktualny nurt badań dotyczący funkcjonowania rynku condo hoteli, skłonności do inwestowania w tym obszarze oraz instrumentów marketingowych wspierających ofertę inwestycyjną condo hoteli w Polsce.

Rozwinięcie podstaw teoretycznych rozprawy jest treścią pierwszego rozdziału. Autorka wykazuje niebywałą wiedzę i skrupulatność badawczą poszukując wszelkich odniesień do pojęcia i roli inwestycji, tak w obszarze nauk ekonomicznych, jak i nauk o zarządzaniu i jakości. Przedstawia także obszerny podrozdział (1.3) poświęcony zagadnieniu samych inwestycji (formy i źródła finansowania) oraz związanego z nimi ryzyka (1.4). Dopiero na tym tle rozpatruje podstawowe zasady konstrukcji portfela inwestycyjnego i metod oceny efektywności inwestycji, tworząc tym samym podstawy dla pogłębionej analizy procesu inwestycyjnego na rynku nieruchomości.

Przywołując kluczowe elementy modelu wartości dla klienta Autorka zarysowuje wyzwania analityczne, które stanowią ośią kolejnych rozdziałów.

Rozdział 2 należy uznać za ilustrację praktyczną zjawisk zachodzących na rynku condo hoteli w Polsce (z zarysowanym tłem światowym). Pozostałe rozdziały praktyczne (r. 4 i 5) są wynikiem ustaleń procesu badań naukowych przeprowadzonych przez Autorkę, podsumowanych w formie wniosków i rekomendacji nadających rozprawie charakter aplikacyjny.

Pracę uzupełnia bibliografia, spis 49 tabel i 156 rysunków. Materiał graficzny jest niezwykle obszerny, co w dużej mierze związane jest z przedmiotem badań. Po pierwsze, inwestycje w obszarze condo hoteli – podobnie jak sama turystyka - mają charakter przestrzenny, a znacząca część ilustracji graficznych odnosi się do aspektów lokalizacji i powiązań na rynku condo hoteli. Po drugie, wymiar finansowy problematyki wymagał prezentacji materiału liczbowego, ilustrującego potencjał tego rynku.

Autorka rozprawy podejmuje próbę identyfikacji i analizy wartości (w rozumieniu korzyści i kosztów, zarówno dla dewelopera/operatora, jak i dla prywatnego inwestora kupującego apartament hotelowy) kreowanych przez inwestycje w condo hotele w Polsce. Już to skromne zarysowanie problematyki rozprawy wskazuje na jej nowatorski charakter: w odróżnieniu od rynku amerykańskiego, inwestycje w condo hotele w Polsce są relatywnie nowym zjawiskiem rynkowym i nie doczekały się jeszcze pogłębionej analizy branżowej ani opracowań naukowych. Tym samym rozprawa doktorska Pani mgr Stoch-Chyc stanowi pierwsze zwarte opracowanie naukowe, które pozwoli częściowo zapełnić istniejącą w tym obszarze lukę badawczą.

W nawiązaniu do wybranych teorii ekonomicznych (zarówno osadzonych w ekonomii klasycznej, jak i heterodoksyjnej) oraz nauk o zarządzaniu (w tym teorii inwestycyjnej przedsiębiorstwa A. Chandlera, teorii portfelowej Markowitza, modelu wyceny aktywów kapitałowych CAPM, reguły Bayesa, teorii oczekiwanej użyteczności, paradoksu Allaisa, teorii perspektywy Kahnemanna i Tversky'ego) Autorka formułuje hipotezy, które (zbioreczo) zakładają, że inwestowanie w nieruchomości condo przynosi dodatnie wartości (rozumiane jako nadwyżka korzyści nad kosztami) zarówno dla hotelarzy (deweloperów/operatorów obiektów), jak i dla nabywców lokali. Sformułowanie to poddane zostaje drobiazgowej analizie odpowiadającej ośmiu hipotezom szczegółowym odnoszącym się do korzyści/wartości społecznych i materialnych, kreowanych przez inwestycje w condo hotele.

W szerszym aspekcie sformułowane hipotezy badawcze pozwoliły Autorce odnieść się do ważnych pytań dotyczących zarówno ogólnie pojmowanej atrakcyjności inwestowania w nieruchomości hotelowe i zarządzania nimi, jak i drobiazgowych zagadnień dotyczących efektywności tego modelu inwestowania w zestawieniu z inwestycjami w inne rodzaje nieruchomości, konkretne korzyści osiągnane przez właścicieli lokali i deweloperów, relację kosztów i ryzyka oraz szeroko rozumianego potencjału rozwoju tej formy inwestowania w Polsce.

Realizacji tak postawionego celu posłużył nie tylko przegląd uwarunkowań działalności inwestycyjnej na rynku nieruchomości i charakterystyka inwestycji w condo hotele na świecie, ale także bardzo szczegółowe zadania badawcze, w tym przede wszystkim opracowanie profilu osoby prywatnej inwestującej w nieruchomości condo; identyfikacja zbioru ekonomiczno-prawnych przesłanek inwestowania w condo nieruchomości z punktu widzenia właścicieli lokali i deweloperów/operatorów obiektów; wskazanie kluczowych czynników sukcesu inwestowania w condo hotele z perspektywy właścicieli lokali i deweloperów/operatorów obiektów; identyfikacja różnorodnych (w tym finansowych i wizerunkowych) korzyści z

inwestycji w condo nieruchomości dla właścicieli lokali i deweloperów/operatorów obiektów; a wreszcie wyodrębnienie możliwych źródeł ryzyka oraz porównanie wartości dostarczanych przez inwestowanie w nieruchomości condo i inwestowanie w nieruchomości na wynajem długoterminowy. Ostatecznym, łącznym celem i zarazem efektem realizacji celów częściowych, staje się w rozprawie określenie potencjału rozwoju condo hoteli w Polsce i jego wpływu na krajowy rynek nieruchomości (zwłaszcza hotelarskich).

Autorka trafnie i dojrzałe formułuje zarówno cele normatywne (ex ante) wskazujące na realizację aspektów postulatywnych i projektowych, jak i deskryptywne (ex post) wskazując na możliwe zastosowania wyników przeprowadzonych badań (aspekty wdrożeniowe). Przyjęte cele i hipotezy są uzupełnione pytaniami badawczymi, posiadającymi właściwą formułę przyczyniającą się do realizacji ogólnych efektów naukowych rozprawy, zwłaszcza w części empirycznej.

Cel główny, cele szczegółowe, pytania badawcze i hipotezy zostały zatem sformułowane w sposób pozwalający zrozumieć ich istotę i podążać tokiem rozumowania Autorki. Niemniej, wskazany cel rozprawy, jak i wyraźne jej osadzenie w strukturze nauk o zarządzaniu, pozwalają krytycznie odnieść się do faktu, że rozdział pierwszy, teoretyczny, zdominowany został niepotrzebnie przez bardzo drobiazgowy i rozbudowany opis teorii ekonomicznych uwzględniających zagadnienie inwestycji. Co więcej, akurat ekonomia behawioralna i instytucjonalna, które szczególnie silnie skłaniają się ku analizie (odpowiednio) aspektów psychologicznych i systemu relacji, zostały potraktowane, w porównaniu z pozostałymi, dość pobieżnie. Zważywszy, że zamierzeniem Autorki była m.in. analiza pozafinansowych czynników decyzji inwestycyjnych, fakt ten jest dość zaskakujący.

Co więcej, teorie z zakresu nauk o zarządzaniu ukazujące rolę inwestycji w działalności przedsiębiorstw, zostały w rozdziale pierwszym w zasadzie jedynie zasygnalizowane. Autorka powraca do nich co prawda w dalszej części rozprawy, podczas rozpatrywania zagadnień, których dotyczą, jednak rozdział teoretyczny powstaje głównie z myślą o wprowadzeniu czytelnika w dany obszar wiedzy w taki sposób, aby nakreślić zasadnicze ramy dalszych rozważań. Powstaje zatem niejasne odczucie, że związek rozdziału pierwszego z pozostałą częścią rozprawy jest dość enigmatyczny, tym bardziej, że przywołane w nim teorie ekonomiczne nie zostają przywołane w żadnej innej części rozprawy.

W części teoretycznej zabrakło także odniesienia do jednej z najważniejszych kategorii, jaką jest asymetria informacji, która zdominowała myślenie o gospodarce ery cyfrowej, a w szczególności dotyczy decyzji inwestycyjnych. Kryterium to (asymetria informacji) w ogóle

nie pojawia się w rozprawie, choć powinno towarzyszyć co najmniej analizie procesu decyzyjnego (przedstawionego w podrozdziale 1.7.3).

Powyższe konstatacje nie obniżają pozytywnej oceny podstawowych ram teoretycznych całości rozprawy, stanowią jedynie sugestię pewnej modyfikacji struktury w przypadku, gdyby rozprawa miała w przyszłości podlegać publikacji lub miała być udostępniona szerszemu gronu odbiorców w jakiegokolwiek innej formie.

Wysoko należy natomiast ocenić precyzyjną kompozycję struktury rozprawy oraz sposób formułowania tytułów poszczególnych jej części – jest on klarowny, Autorka wprawnie waży słowa, tytuły nie epatują ciężarem naukowym, dzięki czemu ich odbiór i nawigacja w rozprawie stają się proste, a odszukanie interesujących fragmentów nie stanowi wyzwania.

3. Metoda badawcza i źródła informacji

Czytelny i pełny obraz założeń metodycznych odnajdujemy w rozdziale 3, w którym – obok hipotez badawczych, przytoczonych teorii i modeli – zostały zawarte główne ustalenia wcześniejszych badań, istotnych z perspektywy realizacji podjętego w rozprawie tematu. Na rysunku 37 (s. 122) przedstawiono w przejrzystej i komunikatywnej formie operacjonalizację procesu badawczego a następnie argumentację stojącą za wyborem metod badawczych.

Koncepcja badania autorskiego obejmuje metodę ankietową (w obszarze badań ilościowych) i metodę wywiadu ustrukturyzowanego (badania jakościowe). Formularze opracowano w oparciu o przeprowadzony wcześniej przegląd literatury. Liczebność (253 osoby) i sposób konstrukcji grupy badawczej są w pełni poprawne metodycznie, w załącznikach przedstawiono formularze ankietowe i wywiadu. Autorka wskazuje, że utrudnieniem w ustaleniu poprawnej próby okazał się brak danych statystycznych dotyczących rynku condo hoteli w Polsce, co skłoniło ją do zastosowania metody eksperckiej, w celu dokonania niezbędnych szacunków.

Wśród miar i metod statystycznych w przygotowaniu i opracowaniu wyników badań ankietowych Autorka zastosowała: przedziały ufności, test χ^2 Pearsona, współczynnik korelacji rang Spearmana, test U Manna-Whitneya, test Kruskala-Wallisa oraz wielowymiarową analizę porównawczą. Autorka skrupulatnie przedstawiła uzasadnienie dla zastosowania każdej z wymienionych metod wskazując, jakie cele badawcze pozwalają one osiągnąć.

Koncepcję badań, obejmującą dobór metod badawczych, opracowane formularze ankietowe oraz sposób analizy wyników badań oceniam jako więcej niż poprawne i odpowiednie dla celów rozprawy doktorskiej. Wypada dodać, że drobiazgowy opis metody badań

przedstawiony w rozprawie jest przeprowadzony w sposób niezwykle przejrzysty a każdy aspekt – począwszy od celu i przedmiotu badań empirycznych, hipotez badawczych, etapów postępowania badawczego po metody i techniki analizy materiału empirycznego świadczą o tym, że Autorka z wielką wprawą porusza się w świecie metodyki badań naukowych, co zasługuje na szczególne wyrazy uznania i niewątpliwie jest głównym czynnikiem wysokiej jakości uzyskanych wyników i formułowanych wniosków.

4. Główne ustalenia i ocena rozwiązania postawionego problemu

Główne ustalenia rozprawy doktorskiej zawarte zostały w rozdziałach 4 i 5. Pierwszy z nich uwzględnia głównie perspektywę strony popytowej (osób/podmiotów lokujących kapitał w nieruchomości condo), a drugi prezentuje punkt widzenia strony podażowej rynku, czyli deweloperów/operatorów spodziewających się osiągnięcia określonych korzyści z alokacji kapitału w condo inwestycje. W tym miejscu przydatne byłoby odwołanie do cytowanych wcześniej teorii ekonomicznych (w tym z zakresu ekonomii instytucjonalnej i behawioralnej), gdyż Autorka konsekwentnie poddaje analizie nie tylko motywy o charakterze finansowym, ale także inne korzyści, jakie stają się udziałem inwestorów dzięki wyborowi tej właśnie formy alokacji kapitału. Nawet wśród czynników mających charakter koniunkturalny, czy też pozornie „czysto” finansowy (o ile takowy jest w ogóle możliwy) dominują takie aspekty, jak choćby bezpieczeństwo lokowanych zasobów (a zatem czynnik oparty na względach emocjonalnych). Interesującą ilustracją uzyskanych wyników stała się opracowana przez Autorkę piramida celów inwestycyjnych (rys. 82, s 162), znakomicie oddająca relację między czystą kalkulacją zysku i emocjami związanymi z inwestowaniem. Oczywiście warsztat metodyczny nie pozwolił Autorce pominąć takich kwestii, jak wiek, czy płeć respondentów, które rzutują silnie na decyzje podejmowane przez ankietowanych. Autorka nie pomija także takich kwestii, jak efekt demonstracji i ostentacyjna konsumpcja, które stanowią dodatkowe bodźce w wielu rodzajach zakupów, a szczególnie widoczne są w przypadku rynku nieruchomości.

Zastanawiające wydaje się jednak absolutne pominięcie zagadnień związanych z mentalnością i zmianami pokoleniowymi, obserwowanymi w grupach tzw. generacji Y i Z. Na gruncie nauk o zarządzaniu, w szczególności w obszarze badań marketingowych, charakterystyka tego pokolenia wiązana jest ściśle ze zmianami wywołanymi przez zjawisko platformizacji, charakteryzujące gospodarkę cyfrową i owocujące m.in. takimi zmianami zachowań nabywczych, jak negacja posiadania na rzecz zachowania dostępu. Wśród respondentów

zapewne grupa tak młodych nabywców nie była zbyt licznie reprezentowana, ale potencjał inwestycyjny w condo hotele niewątpliwie w dużej mierze związany jest z faktem, że znacząca część populacji nie inwestuje samodzielnie w podobne obiekty, natomiast chętnie korzysta z czasowego do nich dostępu. Model biznesowy tej inwestycji zakłada zresztą systematyczne podnajmowanie przestrzeni mieszkaniowej z zyskiem dla właściciela. Popularność ekonomii współdzielenia wydaje się zatem być istotnym i godnym uwagi wątkiem, który działa na korzyść tego typu inwestycji. Doświadczenia okresu pandemii zapewne dodatkowo wzmocniły zainteresowanie przestrzenią wolną od natłoku turystów i dającą poczucie pewnej izolacji od innych gości. Problematyka COVID-19 uwzględniona została zresztą w rozdziale 5, jako jeden z elementów oceny bezpieczeństwa projektów typu condo, ale z perspektywy deweloperów.

Autorka poddała natomiast ocenie czynnik mody – rozumianej zarówno jako moda na określony typ inwestycji, jak i moda na określone miejsca (destynacje turystyczne).

Analizując kluczowe czynniki sukcesu inwestycji w condo nieruchomości, Autorka przedstawiła wykaz takich aspektów, jak cena jednostki, lokalizacja hotelu, standard wykończenia, wyposażenie wnętrza (design), atrakcyjność widoku, architektura budynku, dostępność miejsc parkingowych, koszty eksploatacyjne, otoczenie obiektu (w tym dostępność usług turystycznych i paraturystycznych) oraz doświadczenie dewelopera. Oceniła też wagę poszczególnych czynników, a także powiązała cenę (jako czynnik sukcesu inwestycji) z takimi aspektami, jak skłonność respondentów do ryzyka czy płęć. Wyniki niektórych analiz okazują się nieintuicyjne – np. analizując ważność poszczególnych czynników podczas podejmowania decyzji o zakupie mieszkania na wynajem przez badanych posiadaczy condo nieruchomości, Autorka ustaliła, że najwyższe noty uzyskały lokalizacja i doświadczenie dewelopera, choć mogłoby się wydawać, że zważywszy na finansowy charakter decyzji będą to np. koszty eksploatacyjne.

Przedstawiam pokrótce te interesujące wyniki i czasem dość zaskakujące obserwacje Autorki po to, aby zarazem podkreślić, iż zastosowane metody badawcze zostały dobrane w sposób nie tylko bardzo zasadny i przemyślany, ale potwierdziły swoją przydatność w toku badań i analiz. Tym samym mamy w tej rozprawie do czynienia z bardzo ładnym zrównoważeniem strony formalnej i zasadniczej treści merytorycznej – wybrane narzędzia mają wyraźne zastosowanie praktyczne.

Analizując wyniki badań dotyczące materialnych i niematerialnych korzyści z zakupu apartamentu oraz kosztów i zagrożeń wynikających z inwestowania w nieruchomości condo, Autorka zyskała możliwość porównania efektywności zakupu jednostki condo w zestawieniu z innymi rodzajami inwestycji, co z kolei wprost rzutuje na opinię badanych właścicieli lokali

nt. perspektyw rozwoju rynku condo hoteli w Polsce (przedstawiona zarówno w formie opisowej, jak i w postaci analizy SWOT).

Punkt widzenia deweloperów, przedstawiony w ostatnim rozdziale rozprawy, obejmuje takie aspekty, jak uwarunkowanie inwestowania w budowę mieszkań na wynajem w Polsce, kluczowe czynniki sukcesu budowy i eksploatacji hoteli typu condo oraz wartości kreowane przez zastosowanie takiego modelu biznesowego. Klamrą zamykającą rozdział jest analiza SWOT condo hoteli w Polsce z perspektywy deweloperów/operatorów oraz sformułowane na tej podstawie wnioski i rekomendacje.

W przypadku obu analiz SWOT przedstawionych na podsumowanie wyników badania inwestorów i deweloperów pojawiły się drobne nieścisłości związane z dość powszechnym błędem, polegającym na mieszanii mocnych stron z szansami i zagrożeniami ze słabymi stronami. I tak np. innowacyjność nieruchomości typu condo Autorka zaliczyła do szans, podczas gdy nie jest to czynnik otoczenia, tylko walor samej inwestycji (a zatem jej mocna strona). Podobny błąd dotyczy kwalifikacji innowacyjnych metod zarządzania (to także mocna strona a nie szansa). Sformułowanie poszczególnych elementów analizy SWOT jest miejscami niezbyt zgrabne i w razie decyzji o publikacji lub szerszym udostępnieniu rozprawy należałoby poprawić stylistykę tego opisu.

Jeszcze więcej podobnych błędów kwalifikacji znalazło się w analizie SWOT condo hoteli z perspektywy deweloperów/operatorów. I tak „utrzymujący się w Polsce historycznie niski poziom stóp procentowych”, „postępujący wzrost dobrobytu”, „stosunkowo stabilny i rozwojowy rynek nieruchomości w Polsce”, czy w szczególności „korzystne położenie Polski” – to wszystko czynniki zewnętrzne, nie poddające się kontroli, a zatem szanse, a nie – jak wskazała Autorka – mocne strony. Analogicznie „wysokie ceny gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach” to zagrożenie, a nie słaba strona, choć nieuchronnie pojawia się tu kwestia sprzężenia zwrotnego – atrakcyjna lokalizacja wabi bowiem deweloperów, co przyczynia się do jeszcze silniejszego wzrostu cen.

Czynnikami nie podlegającymi wpływom deweloperów (a zatem zagrożeniami a nie słabymi stronami) pozostają także „stan istniejącej infrastruktury transportowej”, „kosztowny i mało przejrzysty rynkowy mechanizm obrotu nieruchomościami”, „ograniczenia: prawne, lokalizacyjne, kulturowe, ekologiczne itd.” czy wreszcie „brak zintegrowanego systemu ewidencji i informacji o nieruchomościach”. Idąc tym tropem należałoby zrewidować wszystkie pozycje analizy SWOT, gdyż podobnych błędów jest tam jeszcze kilka i warto byłoby je zweryfikować przed udostępnieniem pracy np. w celach aplikacyjnych.

Powyższe usterki nie wpłynęły na jakość interesującego podsumowania w formie wniosków i rekomendacji dla deweloperów/operatorów. Wydaje się, że owa lista jest prawie kompletna, choć zabrakło w niej odniesienia do najnowszych wymagań Unii Europejskiej w zakresie nowych standardów sprawozdawczości ESG. Zauważalny na całym świecie trend rosnących oczekiwań interesariuszy podmiotów gospodarczych w zakresie ujawnienia danych dotyczących oddziaływania na środowisko naturalne i społeczne oraz związanych z ładem korporacyjnym nie ominie także branży turystycznej, w której sytuuje się znacząca część działalności deweloperskiej, a w szczególności condo hoteli. Zważywszy na znaczącą ingerencję w tkankę społeczną i środowisko naturalne, jaką może stanowić hotel condo, szczególnie w niewielkiej miejscowości lub odludnej okolicy, oczekiwania co do szczególnej odpowiedzialności w tym zakresie będą zapewne bardzo duże. Potencjalne konflikty z lokalnymi mieszkańcami już teraz odczuwalne są w niektórych regionach Polski, zatem regulacja tej sfery będzie kolejnym czynnikiem warunkującym rozwój condo hoteli i powinna była znaleźć swój wyraz w rozprawie doktorskiej poświęconej wszak m.in. perspektywie rozwoju tej formy działalności.

5. Generalna ocena pracy

Zgodnie z zapisami art. 187 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce rozprawa doktorska „prezentuje ogólną wiedzę teoretyczną kandydata w dyscyplinie albo dyscyplinach oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej lub artystycznej”, a jej przedmiotem jest oryginalne rozwiązanie problemu naukowego, oryginalne rozwiązanie w zakresie zastosowania wyników własnych badań naukowych w sferze gospodarczej lub społecznej albo oryginalne dokonanie artystyczne”.

Nie ulega wątpliwości, że uzyskane efekty przeprowadzonego w ocenianej rozprawie doktorskiej postępowania analityczno-badawczego stanowią twórczy wkład do teorii i praktyki zarządzania, w szczególności w obszarze decyzji inwestycyjnych w branży condo hoteli. Autorka przedstawionej rozprawy niewątpliwie zrealizowała stawiane ustawowo wymagania, prezentując zarówno bardzo dogłębną wiedzę z zakresu nauk o zarządzaniu i jakości, jak i wykazując się znakomitym warsztatem metodycznym w obszarze badań ilościowych i jakościowych, a wreszcie demonstrując wysoki poziom samodzielności prowadzenia pracy naukowej.

Podjęty nurt badań wypełnia lukę badawczą w obszarze rozpoznania wartości generowanych przez inwestycje w condo hotele. Jak dotąd nie dokonano pogłębionej analizy tej kwestii także

w literaturze anglojęzycznej, a ważkość zagadnienia narasta w czasie recesji – poszukiwanie przyczyn, dla których inwestorzy gotowi są lokować wolne środki w condo hotele może się bowiem stać ważnym czynnikiem konkurencji o te zasoby. Podejście zastosowane przez Autorkę w tym obszarze nawiązuje do coraz częściej akcentowanej potrzeby interdyscyplinarności badań (poruszana problematyka sytuuje się nie tylko w zakresie nauk o zarządzaniu i jakości, ale także ekonomii i finansów, tym np. finansów behawioralnych). Przedstawiona rozprawa stanowi zatem oryginalne rozwiązanie w zakresie zastosowania wyników własnych badań naukowych w sferze gospodarczej, ściślej w analizie procesów inwestycyjnych na rynku condo hoteli w Polsce. W aspekcie teoretycznym jej dokonaniem jest usystematyzowanie wiedzy związanej z obszarem kształtowania portfeli inwestycyjnych w obszarze inwestycji na rynku condo hoteli. W aspekcie empirycznym, Autorka dokonała analizy sposobów i czynników kształtowania atrakcyjności inwestycyjnej condo hoteli. Za pośrednictwem przedstawionych wyników badań, dostarczyła narzędzi decyzyjnych podmiotom konkurującym o portfele inwestorów, co ma charakter aplikacyjny. Wreszcie w aspekcie metodycznym zaproponowała implementację zmodyfikowanego narzędzia analizy czynnikowej procesu kształtowania portfela inwestycyjnego na rynku condo hoteli.

Poważny wysiłek badawczy oparty na gruntownej wiedzy Autorki oraz wykorzystaniu zarówno aktualnej literatury przedmiotu, jak i znajomości realnych warunków funkcjonowania branży condo hoteli w Polsce, przyniósł interesujące rezultaty, umożliwiające wykazanie słuszności postawionych hipotez i realizację założonych celów badawczych. Wartość sformułowanych wniosków końcowych i zaleceń oceniam na tyle wysoko, że jestem przekonana co do zasadności publikacji rozprawy (z założeniem nieznacznych poprawek strukturalnych i uzupełnień merytorycznych w obszarze raportowania ESG). Poza walorami merytorycznymi i metodologicznymi, rozprawa - w mojej opinii - posiada także potencjał dydaktyczno-poznawczy.

Na podstawie przedstawionych powyżej ocen, komentarzy i uwag, stwierdzam, że przedstawiona rozprawa odpowiada ustawowym wymogom stawianym rozprawom doktorskim i na tej podstawie wnioskuję do Rady Dyscypliny Nauki o Zarządzaniu i Jakości Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie o dopuszczenie jej do publicznej obrony.

