

Warszawa, 27.03.2018

Dr hab. prof. SGH Gabriel Główka

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie

Instytut Finansów Korporacji i Inwestycji

**Recenzja rozprawy doktorskiej mgr. Mirosława Górskiego pt.
„Statystyczne badanie wpływu determinant rynku nieruchomości na
poziom rozwoju leasingu nieruchomości w Polsce“ przygotowanej pod
kierunkiem naukowym prof. US dr hab. Iwony Foryś oraz promotora
pomocniczego dr Magdaleny Janowicz**

Podstawą sporządzenia niniejszej recenzji jest zlecenie Dziekana Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego. Rozprawa liczy 204 strony maszynopisu, zawiera 33 tabele, 32 wykresy, bibliografię obejmującą 138 zwartych pozycji literatury, 71 pozycji określonych przez Doktoranta jako artykuły, jednak w tej części bibliografii znajduje się wiele publikacji o charakterze wyłącznie statystycznym, które mogłyby zostać wyłączone ze spisu artykułów naukowych i umieszczone na przykład w zestawieniu wykorzystanych w rozprawie raportów statystycznych. Poza tym do bibliografii włączono spis źródeł internetowych oraz aktów prawnych. Pracę zamykają 2 załączniki, przy czym jeden z nich zawiera wzór ankiety, przy pomocy której przeprowadzono badania w rozprawie, a drugi przedstawia wyniki tych badań.

1. Przedmiot rozprawy oraz zasadność jego wyboru

Rozprawa doktorska przygotowana przez mgr. Mirosława Górskiego odnosi się do ważnej części systemu rynku nieruchomości, jakim jest podsystem jego finansowania. Podstawowe cechy nieruchomości, w tym szczególnie ich wysoka wartość, decydują o tym, że warunkiem niezbędnym do rozwoju rynku nieruchomości, w długim okresie, jest

odpowiedni poziom rozwoju metod jego finansowania. Podsystem służący finansowaniu nieruchomości nie ma jednak jednorodnego charakteru, również w zakresie instrumentów wykorzystywanych do ich finansowania. Wśród instrumentów, którymi on dysponuje znajdują się zarówno instrumenty rynku pierwotnego, w tym szczególnie kredyty i pożyczki, jak i instrumenty rynku wtórnego, do których zalicza różnego rodzaju papiery wartościowe i inne instrumenty pochodne emitowane w oparciu o udzielone kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości, głównie mieszkaniowych. W naszym kraju, z uwagi na to, że polski system finansowania nieruchomości ciągle znajduje się w początkowej fazie rozwoju, zakres wykorzystywanych instrumentów służących ich finansowaniu jest znacznie ograniczony. Do finansowania inwestycji w nieruchomości wykorzystywane są przede wszystkim kredyty bankowe zabezpieczone hipoteką. Z uwagi na ich rolę w finansowaniu inwestycji na rynku nieruchomości, są one od wielu lat przedmiotem różnego rodzaju analiz i badań naukowych. Jednocześnie obserwujemy wyraźny brak, w dotychczasowym polskim dorobku naukowym, publikacji opartych na danych empirycznych, które poświęcone byłyby innym znanym, wykorzystywanym z powodzeniem w innych krajach, instrumentom finansowania inwestycji w nieruchomości. Uwaga ta odnosi się w dużej mierze do leasingu nieruchomości. Jego wykorzystanie do finansowania nieruchomości w krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej np. Włoszech i Francji jest wysokie i rośnie w ostatnich latach.

W związku z powyższym istnieje potrzeba podejmowania szczegółowych badań, na podstawie których możliwa byłaby ocena uwarunkowań i czynników determinujących, w naszym kraju, wybór innych źródeł finansowania inwestycji w nieruchomości niż kredyt bankowy. Na pewno badaniami takimi powinien zostać objęty leasing nieruchomości. Z doświadczeń zagranicznych wynika, że rozwój tej metody finansowania inwestycji w nieruchomości przez polskie przedsiębiorstwa byłby pożądanym. Tymczasem dotychczasowy stan wiedzy w tym zakresie jest niewystarczający. Poznanie zatem przyczyn „śladowego“, jak stwierdza Doktorant /s.10/, wykorzystania w naszym kraju tego instrumentu finansowania inwestycji w nieruchomości, pomimo upływu dwudziestu lat od jego wprowadzenia na polski rynek, jest ważnym zadaniem badawczym. Wobec tego z dużym zadowoleniem należy przyjąć przygotowanie przez mgr. M. Górskiego niniejszej rozprawy doktorskiej, w której podjęto próbę wypełnienia pewnej luki, widocznej w dotychczasowych publikacjach naukowych poświęconych problematyce finansowania inwestycji na polskim rynku nieruchomości przy wykorzystaniu leasingu.

W związku z tym dobór przedmiotu i zakresu badań recenzowanej rozprawy oceniam jako trafny i uzasadniony potrzebami zarówno teorii, jak i praktyki gospodarczej. Poruszane w niej treści są, moim zdaniem, ciekawe z naukowego punktu widzenia, chociażby ze względu na złożony i wielowątkowy charakter badanego problemu. Jednocześnie warto podkreślić, że rozprawa w takim kształcie była dosyć trudna do przygotowania ze względu na potrzebę pozyskania wiarygodnych informacji, które były niezbędne do przeprowadzenia zaplanowanego badania naukowego.

2. Cele i hipotezy badawcze rozprawy

W nawiązaniu do tak określonego przedmiotu badań rozprawy mgr M. Górski, trafnie sformułował zasadnicze jej pytanie badawcze, które brzmi: „dlaczego finansowanie nieruchomości za pomocą leasingu jest tak rzadko wybierane przez polskich przedsiębiorców?“. Postawione przez Doktoranta pytanie badawcze doprecyzowało zakres podjętych w rozprawie badań.

Tak zdefiniowany przedmiot i zakres rozprawy zdeterminował jej cel główny, którym jest „ocena leasingu nieruchomości na tle innych sposobów finansowania i dysponowania nieruchomością oraz identyfikacja i analiza przyczyn niskiego zainteresowania przedsiębiorców tą formą finansowania nieruchomości“. Obok celu głównego rozprawy Doktorant sformułował cztery cele cząstkowe, które stanowią rozwinięcie celu głównego i miały służyć jego realizacji. Zarówno cel główny rozprawy, jak i cele pomocnicze zostały sformułowane prawidłowo i dobrze opisują istotę zadania badawczego. Pewną uwagę można zgłosić jedynie do użytego w redakcji celu głównego rozprawy słowa „analiza“. W moim przekonaniu celem nie może być analiza, gdyż analiza jest metodą badania, a nie jego celem.

W nawiązaniu do przyjętych celów rozprawy Doktorant przyjął jej podstawową hipotezę badawczą, zgodnie z którą „główną determinantą niskiej popularności leasingu nieruchomości w Polsce jest niekorzystne dla leasingu otoczenie ekonomiczno – prawne rynku nieruchomości oraz cechy przedmiotu leasingu w aspekcie fizycznym, ekonomicznym i prawnym“. Następnie, dla ułatwienia weryfikacji podstawowej hipotezy badawczej, sformułowano trzy hipotezy pomocnicze rozprawy. Przyjęte przez mgr. M. Górskiego hipotezy badawcze rozprawy należy generalnie ocenić pozytywnie, gdyż służą one realizacji celu głównego rozprawy. Moją uwagę zwraca jedynie pojawienie się zapowiedzi Doktoranta, że przyjęte hipotezy w rozprawie poddano „falsyfikacji“ /s.11/,

czyli udowodniono i wykazano fałszywość tych sformułowań. Warto bowiem podkreślić, że według Słownika Języka Polskiego PWN falsyfikacja to procedura stwierdzenia fałszywości twierdzeń /błędności hipotez/ w procesie ich sprawdzania, prowadząca do ich odrzucenia. Hipoteza badawcza, w mojej opinii, jest prawdopodobnym przypuszczeniem sformułowaniem na przykład na podstawie literatury, wstępnego rozpoznania badanego problemu, które będzie można zweryfikować pozytywnie lub negatywnie. W związku z tym moim zdaniem znacznie lepiej byłoby zapowiedzieć weryfikację sformułowanych w rozprawie hipotez. Potwierdzają to zresztą rozważania zawarte w części rozprawy zatytułowanej „Wnioski“, w której Doktorant stwierdza /s. 200/, że hipoteza główna oraz druga i trzecia hipoteza pomocnicza zostały zweryfikowane negatywnie, czyli poddane falsyfikacji, natomiast hipoteza pierwsza pomocnicza została zweryfikowana pozytywnie, co oznacza, że nie możemy mówić o jej falsyfikacji. Wynika z tego, że wszystkie hipotezy rozprawy zostały poddane procesowi weryfikacji, ale nie każda z nich falsyfikacji.

3. Metodyka badawcza oraz dobór i wykorzystanie materiałów źródłowych.

Przedłożona do oceny rozprawa doktorska mgr. M. Górskiego ma charakter studium teoretyczno – empirycznego. Zdecydowały o tym zastosowane w niej metody badawcze. Autor wykorzystał bowiem w przedłożonej do oceny rozprawie metodę studiów literaturowych, przeprowadzając badania w oparciu o polską i angielskojęzyczną literaturę ekonomiczną i prawną z zakresu finansowania przedsiębiorstw oraz funkcjonowania rynku nieruchomości, metodę dedukcyjną, metodę analizy danych źródłowych, metodę weryfikacji oraz syntezy logicznej. W trakcie realizacji postępowania badawczego Doktorant pozyskał dane empiryczne w oparciu o przeprowadzone badania ankietowe, a następnie w poprawny sposób je opracował, przy pomocy dobrze dobranych narzędzi statystycznych. Badanie to było autorskim projektem Doktoranta i zostało przeprowadzone przy zastosowaniu metody reprezentacyjnej. Według mojej opinii zastosowana w rozprawie metodyka jest wystarczająca do rozwiązania podjętego problemu badawczego, realizacji sformułowanych celów rozprawy i weryfikacji postawionych hipotez badawczych. Trzeba zaznaczyć również, że cały proces badawczy został dobrze zaprojektowany i prawidłowo przeprowadzony. Świadczy to, moim zdaniem, o dużych umiejętnościach badawczych Autora przygotowanej rozprawy doktorskiej.

4. Struktura rozprawy

Struktura recenzowanej rozprawy podporządkowana została realizacji jej celu głównego, jak i częściowych celów badawczych i w związku z tym generalnie oceniam ją jako prawidłową. Rozprawa składa się ze wstępu, sześciu rozdziałów merytorycznych, wniosków, wykazu bibliografii, spisu tabel i rysunków oraz załączników. Na pozytywną ocenę zasługuje szerokie rozeznanie Autora w literaturze przedmiotu.

W rozprawie przygotowanej przez mgr. M. Górskiego można wyróżnić zarówno jej część teoretyczną, metodyczną, jak również poznawczą. W mojej opinii rodzi się jednak pytanie o kolejność umieszczenia poszczególnych rozdziałów w strukturze rozprawy. Lektura jej wstępu pozwala przypuszczać, że również Doktorant miał wątpliwości dotyczące tej kwestii. Z tego być może powodu rozdział drugi rozprawy charakteryzuje jako pierwszy /s. 13/, a w odniesieniu do jej rozdziału pierwszego stwierdza, że jest to rozdział drugi rozprawy. Stwierdzenia te zostały również powtórzone przez Autora w końcowej części rozprawy zawierającej wnioski z przeprowadzonych w niej badań /s. 197 – 198/. Moim zdaniem zasadne jest bowiem pytanie, w którym miejscu w strukturze rozprawy powinien znajdować się jej rozdział pierwszy, poświęcony wybranym problemom funkcjonowania rynku nieruchomości oraz inwestowania w nieruchomości.

W rozdziale drugim rozprawy Doktorant podejmuje ogólne problemy źródeł finansowania przedsiębiorstw i pomimo, że jego tytuł brzmi „Teoretyczne ujęcie źródeł finansowania nieruchomości przez przedsiębiorstwa“ to tylko pkt 2.4 nawiązuje do do kwestii finansowania nieruchomości przez przedsiębiorstwa. Z lektury rozprawy wynika również, że zawartość jej rozdziału trzeciego poświęcona została teoretycznym problemom leasingu i jego roli w finansowaniu przedsiębiorstw, bez względu na to co jest jego przedmiotem leasingu. Oznacza to, że rozdział ten w ogóle nie podejmuje problemów dotyczących leasingu nieruchomości. W związku z tym wydaje się, że z uwagi na przyjęty cel recenzowanej rozprawy, jej układ byłby bardziej przejrzysty gdyby Doktorant najpierw omówił ogólne problemy finansowania przedsiębiorstw /rozdział drugi w rozprawie przedłożonej do recenzji, z wyjątkiem pkt 2.4/, a następnie leasing jako źródło finansowania inwestycji w przedsiębiorstwie w ujęciu teoretycznym, uzupełniając obecny rozdział trzeci o dodatkowy punkt dotyczący leasingu jako źródła finansowania nieruchomości, wykorzystując w tym celu pkt 2.4. Następnie, z uwagi na

to, że tego rodzaju transakcje są podejmowane na rynku nieruchomości, mogłyby zostać zamieszczony jako treści w strukturze pracy rozdział dotyczący funkcjonowania rynku nieruchomości i podejmowanych na nim inwestycji /rozdział pierwszy w przedłożonej rozprawie/. To pozwoliłoby, jak się wydaje, w sposób logiczny oddzielić w rozprawie, rozważania o charakterze ogólnym dotyczące sposobów finansowania przedsiębiorstw, od zagadnień /problemów/ bardziej szczegółowych odnoszących się do leasingu nieruchomości, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających ze sposobu funkcjonowania rynku nieruchomości oraz rozwiązań regulacyjnych dotyczących tej formy finansowania inwestycji w nieruchomości. Dalej kolejność rozdziałów rozprawy powinna pozostać bez zmian, gdyż jest ona prawidłowa i nie skłania do polemiki z jej Autorem.

Rozdziały piąty i szósty recenzowanej rozprawy mają charakter metodologiczny i empiryczny – poznawczy. Posiadają one niezwykle istotne znaczenie dla realizacji jej podstawowego celu. Sposób ich opracowania i zawarte w nich treści mają zasadniczy i pozytywny wpływ na ogólną ocenę rozprawy. W rozdziale piątym Doktorant, w sposób przejrzysty i poprawny pod względem merytorycznym, charakteryzuje metodologię badania zjawisk obserwowanych na rynku nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem metody reprezentacyjnej, która została wykorzystana do badania naukowego przeprowadzonego w recenzowanej rozprawie. Z kolei w rozdziale szóstym mgr M. Górski prezentuje w pierwszej kolejności szczegółowy opis badania, przeprowadzonego zgodnie z metodologią omówioną w poprzednim rozdziale rozprawy, dotyczącego determinant zakreślenia wyboru leasingu jako źródła finansowania nieruchomości przez przedsiębiorstwa. W tym miejscu trzeba podkreślić, że przeprowadzone przez Doktoranta badanie ma charakter nowatorski, spełnia ono wymagania badania reprezentacyjnego, z wykorzystaniem zaawansowanych narzędzi analizy statystycznej. Następnie w pkt. 6.4 tego rozdziału mgr M. Górski przedstawia, w sposób szczegółowy, interesujące wyniki badań własnych dotyczące barier korzystania z leasingu nieruchomości przez przedsiębiorstwa. Badania te zostały przeprowadzone na dobrze dobranej próbie przedsiębiorstw zarejestrowanych w Bydgoszczy. Ten rozdział recenzowanej rozprawy ma charakter zarówno poznawczy, jak i aplikacyjny. Zawiera on bowiem po pierwsze, poprawnie przygotowane i w przejrzysty sposób zaprezentowane zestawienie wyników badań uzyskanych w wyniku przeprowadzonego w rozprawie postępowania badawczego. Ponadto, Doktorant podejmuje próbę, w tej części rozprawy, sformułowania swoich rekomendacji dotyczących działań na rzecz wzrostu znaczenia leasingu w finansowaniu

inwestycji w nieruchomości. W konkluzji rozważań zawartych w tym rozdziale rozprawy mgr M. Górski stwierdza, że „uzyskane wyniki powinny również skłonić firmy leasingowe do szerszych działań marketingowych i szkoleniowych wśród podmiotów gospodarczych, którym leasing jako sposób finansowania kojarzy się raczej z zakupem środków transportu, maszyn, czy urządzeń, a nie z nieruchomościami“. Poznawczo – aplikacyjny charakter rozdziału szóstego wpływa na jego wysoką ocenę i ma istotne znaczenie dla końcowej ogólnej oceny całej recenzowanej rozprawy.

W oparciu o uzyskane wyniki badań Doktorant w ostatniej części rozprawy, zatytułowanej „Wnioski“, formułuje trafne spostrzeżenia, postulaty i konkluzje wynikające z prawidłowo przeprowadzonego postępowania badawczego. Trzeba jednak podkreślić, że zakres rozważań w tej części rozprawy jest szerszy niż to sugeruje jej tytuł. Doktorant dokonał w niej opisu struktury pracy, co wydaje się zbędnym powtórzeniem treści ze wstępu rozprawy, ale podjął również próbę odpowiedzi na pytanie badawcze rozprawy oraz ocenę stopnia realizacji jej celów i weryfikacji przyjętych hipotez badawczych. Należy zgodzić się z opinią Doktoranta, że cel główny recenzowanej rozprawy został zrealizowany, a jej podstawowa hipoteza badawcza zweryfikowana.

5. Końcowa ocena rozprawy

Rozprawa doktorska przygotowana przez mgr. M. Górskiego pod tytułem „Statystyczne badanie wpływu determinant rynku nieruchomości na poziom rozwoju leasingu nieruchomości w Polsce“ jest opracowaniem nowatorskim, dojrzałym i wartościowym, które oceniam wysoko. Na taką konkluzję wpływają przede wszystkim następujące jej zalety:

- w rozprawie podjęto ważny i aktualny problem badawczy;
- prawidłowo sformułowano cele i hipotezy badawcze rozprawy;
- w rozprawie zastosowano właściwe metody badawcze, w tym zarówno dobrze dobrane i zaawansowane metody analizy statystycznej;
- w wyniku przeprowadzonego postępowania badawczego osiągnięto zadawalający stopień realizacji celów rozprawy, zarówno celu głównego, jak i jej celów cząstkowych;
- przeprowadzone w rozprawie badanie naukowe oparte zostało o szeroki zakres właściwie dobranych informacji i danych źródłowych;

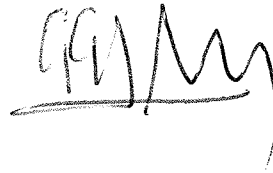
- w rozprawie sformułowano trafne, na podstawie przeprowadzonego postępowania badawczego, spostrzeżenia, wnioski i konkluzje końcowe, które oprócz walorów poznawczych mogą mieć także znaczenie praktyczne.

Prezentując końcową ocenę rozprawy, z obowiązku recenzenta, chciałbym również zwrócić uwagę na jej pewne słabości i usterki, których nie ustrzegł się, w mojej ocenie, Autor. Pozwoliłem sobie wskazać je powyżej w przygotowanej recenzji. Nie podważają one jednak w żadnym przypadku podstawowych walorów i mocnych punktów recenzowanej rozprawy, a niektóre z nich mają charakter dyskusyjny. Poza już zgłoszonymi wcześniej, najistotniejszymi w mojej opinii uwagami, chciałbym jeszcze dodatkowo wymienić niektóre inne usterki natury redakcyjnej. Jako przykład można wskazać sposób redakcji, w spisie treści rozprawy /s. 5/, zarówno tytułu jej rozdziału pierwszego /zbędny przecinek/, jak i rozdziału czwartego /brak spójnika „i“/. Drobne uwagi można zgłosić również do redakcji przypisów /odnośników/ zamieszczonych w rozprawie. W wielu przypadkach są one nieprawidłowo zredagowane. I tak zob. np. przypis 1 i powtórzony w pełnym brzmieniu 12, to samo dotyczy przypisów 32 i 34, 2 i 56, 73 i 79 oraz 101.... i tak dalej. Jeśli dany przypis został już w pracy zamieszczony to nie ma powodu, aby jego pełne brzmienie powtarzać kolejny raz. Podaję w tym miejscu tylko przykłady zauważonych usterek redakcyjnych, chociaż jest ich w pracy więcej. Daje to podstawę do stwierdzenia, że recenzowana rozprawa mogłaby być, w wielu miejscach, bardziej dopracowana.

6. Konkluzja

W oparciu o krytyczną analizę i sformułowaną na jej podstawie ocenę rozprawy doktorskiej mgr. Mirosława Górskiego pt. „Statystyczne badanie wpływu determinant rynku nieruchomości na poziom rozwoju leasingu nieruchomości w Polsce“ stwierdzam, że stanowi ona oryginalne rozwiązanie istotnego i aktualnego problemu naukowego, jakim była identyfikacja i ocena czynników determinujących niski poziom zainteresowania polskich przedsiębiorców leasingiem jako formą finansowania inwestycji w nieruchomości. Treść rozprawy wskazuje również, że Doktorant wykazał się odpowiednią wiedzą teoretyczną z zakresu ekonomii oraz prawa, a także dużymi umiejętnościami samodzielnego prowadzenia pracy naukowej. W związku z tym stwierdzam, że praca mgr. M. Górskiego spełnia wymagania stawiane rozprawom doktorskim i może stanowić podstawę do nadania jej Autorowi stopnia doktora nauk

ekonomicznych. Kieruję zatem wniosek do Rady Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego o przyjęcie rozprawy i dopuszczenie mgr. Mirosława Górskiego do jej publicznej obrony.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters. The signature appears to be 'M. Górski' or similar, with a horizontal line underneath the main part of the name.