

Szczecin, 16.02.2016r.

dr hab. Sebastian Kokot, prof. US
Uniwersytet Szczeciński
Wydział Nauk Ekonomicznych i Zarządzania
Instytut Ekonometrii i Statystyki
ul. Mickiewicza 64
71-101 Szczecin

Ocena rozprawy doktorskiej

Temat rozprawy: Badanie prawidłowości statystycznych we wspólnotach mieszkaniowych na przykładzie wybranych miast województwa Zachodniopomorskiego

Autor: mgr Waldemar Miączynski

Promotor: prof. dr hab. Józef Hozer

1. Ocena doboru tematu, celu i tez pracy

Praca doktorska mgr Waldemara Miączynskiego została poświęcona oryginalnej problematyce – badaniu prawidłowości statystycznych we wspólnotach mieszkaniowych. Takie ujęcie problematyki zarządzania nieruchomościami nie jest nieczęsto podejmowane w publikacjach naukowych, zwłaszcza w publikacjach o zwanym charakterze. Częściej spotykamy artykuły naukowe traktujące te zagadnienia w sposób wąski i wycinkowy. W tym kontekście należy podkreślić, że aktualny stan wiedzy z tego zakresu w pełni uzasadnia podejmowanie takich badań, gdyż mimo, że rynek profesjonalnie świadczonych usług zarządzania nieruchomościami liczy już sobie blisko 20 lat, wiedza dotycząca występujących na nim prawidłowości nie jest w pełni rozpoznana i każde podejmowane empiryczne badania w tym obszarze są cenne. Tym bardziej, że jest

to obszar o istotnym znaczeniu dla wielu osób i podmiotów - właścicieli mieszkań, bo we wspólnotach mieszkaniowych znajduje się ponad 2,5 mln lokali mieszkalnych.

Autor postawił hipotezę badawczą: „badanie prawidłowości statystycznych dotyczących wspólnot mieszkaniowych pozwala na określenie wpływu kryzysu finansowego na ich funkcjonowanie”. Należy zauważyć, że okres badań przypada na lata 2005-2011, a ściślej ujmując badania zostały oparte o sprawozdania jakie wspólnoty mieszkaniowe składają do Głównego Urzędu Statystycznego co 2 lata, co w tym przypadku przypadło na lata 2005, 2007, 2009 i 2011. Rok 2005 to początek boomu na rynku nieruchomości w Polsce, a rok 2007 to szczytowy moment tego boomu. Rok później obserwowaliśmy wydarzenia początkujące kryzys na rynku nieruchomości – najpierw na świecie, a nieco później w Polsce. W 2011 roku sytuacja na rynku nieruchomości powoli zaczęła się stabilizować. Badanie prawidłowości statystycznych w okresie tak istotnych zmian nie jest zadaniem łatwym i dlatego uważam, że sformułowana przez autora hipoteza pracy wpisująca się w kontekst kryzysu została postawiona nie tylko prawidłowo, ale także w sposób interesujący z naukowego punktu widzenia. Prawdziwość hipotezy miała zostać potwierdzona poprzez realizację trzech celów badawczych:

1. analizę statystyczną danych zawartych w sprawozdaniach M-03 mającą na celu ocenę zmian w prawidłowościach statystycznych dotyczących kosztów utrzymania wspólnot mieszkaniowych,
2. badanie zróżnicowania przestrzennego wpływu kryzysu na funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych poprzez wykorzystania wielowymiarowej analizy porównawczej,
3. przeprowadzenie badania ankietowego wśród zarządców nieruchomości dotyczącego ich oceny wpływu kryzysu na wspólnoty mieszkaniowe.

Mając na uwadze zarówno sformułowaną hipotezę badawczą jak i możliwość pozyskania danych statystycznych, uważam że cele badawcze zostały przez autora wyznaczone trafnie, adekwatnie do podejmowanego problemu. Wyrażam przy tym pogląd, że badając zjawiska, które trudno opisać w sposób jednoznaczny i precyzyjny, należy sięgać po różnorodne metody badawcze, bazujące na różnych źródłach i rodzajach danych statystycznych, z których każde w nieco inny sposób odnoszą się do badanego zjawiska, nawet jeśli jednym z tych źródeł jest badanie opinii czy poglądów odpowiednio dobranych

respondentów. Fakt, że autor rozprawy tak właśnie uczynił, satysfakcjonuje mnie i utwierdza w moim poglądzie o trafności wyszczególnionych celów. Przedstawione cele oceniam pozytywnie również dlatego, że każdy z nich to rodzaj analizy ilościowej. Jest to cenne o tyle, że współcześnie dość często spotykamy się z bardziej werbalnym niż analitycznym podejściem do wyjaśniania zjawisk ekonomicznych.

2. Ocena kompletności i układu pracy

Przedstawiona praca jest dość obszerna - obejmuje łącznie ze wstępem, streszczeniem w języku angielskim i bibliografią, wykazem wykorzystanych aktów normatywnych i spisami rysunków oraz tabel 227 stron. Autor zastosował klasyczny układ pracy, w którym w pierwszych częściach prezentuje wybrane pojęcia i zagadnienia, dokonując przeglądu literatury z zakresu funkcjonowania rynku nieruchomości i wspólnot mieszkaniowych, następnie przedstawia metody badawcze, by w części ostatniej zaprezentować uzyskane wyniki i wnioski. Całość została zorganizowana w pięć rozdziałów, w tym dwa teoretyczne, jeden metodologiczny i dwa badawcze. Rozdziały dzielą się na podrozdziały.

W rozdziale pierwszym pt. „Funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych” autor wprowadza w tematykę, przedstawiając ramy prawne w jakich działają wspólnoty mieszkaniowe oraz wskazuje na zakres informacji i podstawowych danych statystycznych charakteryzujących wspólnoty mieszkaniowe. Rozdział ten liczy 52 strony i pokazuje, że autor zna problematykę funkcjonowania wspólnot oraz że dobrze orientuje się w literaturze przedmiotu. W mojej ocenie rozdział ten jest nieco zbyt obszerny jak na wymogi pracy doktorskiej i realizacji przyjętych w niej celów i zbyt często odnosi się do zagadnień bardzo szczegółowych, do których autor nie odnosi się w części badawczej pracy jak np. problematyka wspólnot gruntowych, współwłasność w spółce cywilnej, granice nieruchomości gruntowych, podziały nieruchomości wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych, łączenie wspólnot mieszkaniowych, tryb zaskarżania uchwał wspólnoty przez właścicieli lokali, czy też wykonywanie przeglądów, konserwacji i innych szczegółowych obowiązków zarządcy nieruchomości wynikających z odpowiednich przepisów. Za to nie budzi wątpliwości, że, dokonane przez autora studia literaturowe były szerokie i dogłębne, i że doktorant rzeczywiście w tym względzie dysponuje dobrze udokumentowaną i rzetelną wiedzą.

Rozdział drugi pt. „Polski rynek nieruchomości w warunkach kryzysu” także w mojej opinii jest nieco „przegadany”. Autor za literaturą poświęca sporo miejsca na definicje rynku nieruchomości, spotykane klasyfikacje rynku, jego cechy itp. Podobnie dużo miejsca poświęca kryzysowi walutowemu i finansowemu nie wskazując przy tym na ich powiązania z rynkiem nieruchomości, a w szczególności nawet na potencjalne powiązania ze wspólnotami mieszkaniowymi.

W rozdziale trzecim doktorant wprowadza w zagadnienia metodologiczne. Prezentuje przy tym funkcje badań statystycznych i kluczowe ich etapy. Następnie koncentruje się na pojęciu i istocie prawidłowości statystycznych dokonując ich klasyfikacji. W ostatniej części tego rozdziału autor porusza problem pomiaru zmiennych w kontekście rodzajów cech statystycznych i skal ich pomiaru i przedstawia metody jakie wykorzystał w badaniach empirycznych, którym poświęcono kolejne rozdziały.

Rozdział czwarty zawiera wyniki analiz statystycznych, a w szczególności analizę struktury wybranych zmiennych z formularza M-03 dotyczących zasobów mieszkaniowych w województwie zachodniopomorskim, analizę zależności zadłużenia wobec wspólnot od wybranych zmiennych tego formularza oraz analizę zmian na rynku nieruchomości na sytuację wspólnot mieszkaniowych przy wykorzystaniu wielowymiarowej analizy porównawczej. Jest to kluczowa i jednocześnie najbardziej wartościowa część pracy. To tu autor realizuje dwa z trzech celów badawczych i z niej wynikają najważniejsze wnioski.

Rozdział piąty, ostatni obejmuje wyniki przeprowadzonej ankiety zarządców nieruchomości, w tym przedstawia założenia tego badania. W podsumowaniu uzyskanych wyników autor konfrontuje je z wynikami badań przedstawionych w rozdziale poprzednim, a konformacja ta okazuje się nader interesująca.

Podsumowując ocenę układu pracy stwierdzam, że zastosowany układ czyni pracę kompletną, spójną i czytelną w odbiorze dowodząc, że w tym względzie warto posługiwać się sprawdzonymi wzorcami.

3. Merytoryczna ocena pracy

Przedstawiona do oceny praca stanowi obszerne kompendium wiedzy na temat działalności wspólnot mieszkaniowych w warunkach rynkowych, przez co doktorant wykazuje ogólną wiedzę teoretyczną w dyscyplinie ekonomia. W części teoretycznej

rozprawy oprócz zagadnień czysto definicyjnych, klasyfikacyjnych i porządkujących autor opisuje wybrane, podstawowe problemy związane z funkcjonowaniem wspólnot, sprawowania zarządu nieruchomościami wspólnymi we wspólnotach mieszkaniowych, a także zagadnienia dotyczące sytuacji na polskim rynku nieruchomości, finansowania rynku mieszkaniowego w Polsce oraz kryzysu na rynku kredytów hipotecznych. Liczne odwołania literaturowe wskazują na to, że autor odbył dogłębne studia podejmowanego tematu, a przewijające się przez pracę elementy dyskusji w kontekście powoływanych źródeł dowodzą, że doktorant ma dużą wiedzę z przedmiotowego zakresu. Jednak, jak już nadmieniałem, za najbardziej wartościową część pracy postrzegam zaprezentowane w rozdziale IV oraz w V wyniki przeprowadzonych badań. To w nich zawarte są te jej elementy, które należy uznać za tzw. wkład własny obejmujący w szczególności:

- badanie wpływu otoczenia rynkowego na wspólnoty mieszkaniowe, w szczególności odnoszący się do odsetka lokali niezamieszkałych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- wykazanie niezależności dynamiki kosztów utrzymania lokali we wspólnotach mieszkaniowych od zmieniającej się sytuacji na rynku nieruchomości,
- podobnie, wykazanie niezależności odsetka wspólnot z zaległościami finansowymi właścicieli mieszkań wobec wspólnoty od zmian sytuacji na rynku nieruchomości, przy jednoczesnym wzroście odsetka wspólnot z zaległościami „wysokimi”,
- wykazanie wzrostu wysokości przeciętnych zaległości wobec wspólnot w okresie kryzysu,
- wykazanie niezależności odsetka mieszkań z zaległościami od wielkości wspólnoty,
- wykazanie, że wspólnoty w dużych miastach (miastach na prawach powiatu) inaczej reagują na kryzys gospodarczy niż w miejscowościach mniejszych, o czym świadczą różne dynamiki odsetka mieszkań z zaległościami w tych dwóch grupach badawczych,
- zastosowanie wielowymiarowej analizy porównawczej do syntetycznej oceny sytuacji wspólnot mieszkaniowych w poszczególnych powiatach i wykazanie wyraźnych zmian tych ocen po rozpoczęciu się kryzysu.

Wyniki tych analiz i badań zostały zaprezentowane w postaci starannie opracowanych wykresów i tabel. Przeprowadzone analizy doprowadziły autora do wniosków, z których niektóre należy uznać za szczególnie interesujące w kontekście dotychczasowych doświadczeń w dziedzinie gospodarki nieruchomości.

W części stanowiącej podsumowanie, autor formułuje 18 konkretnych wniosków wynikających wprost z przeprowadzonych badań. Mając na uwadze, że problematyka funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych w okresie burzliwych zmian na rynku nieruchomości, nie była jak dotąd przedmiotem poważniejszych badań naukowych, część z tych wniosków wydaje się szczególnie interesująca, a same badania poniekąd nowatorskie. Uważam, że poprzez przeprowadzone badania doktorant zrealizował wyznaczone pracy cele, a uzyskane wyniki dowodzą prawdziwości postawionej hipotezy badawczej.

Mimo wskazanych niewątpliwych walorów pracy, autorowi nie udało się ustrzec w większości drobnych błędów i niedociągnięć, które z obowiązku recenzenta muszę wymienić istotniejsze z nich :

1. W mojej ocenie błędna, zawarta na str. 38 interpretacja art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
2. Powoływanie się na rolę licencjonowanych zarządców nieruchomości, podczas gdy od początku 2014 r. ustawą o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów licencje takie zostały zniesione (np. str. 43);
3. Brak oznaczenia jednostek w tabeli 2.1. na str. 91;
4. Rysunki 2.1. na str. 101, 2.2. na str. 108 i 2.4. na str. 112 zostały zawarte bez żadnego powołania w tekście i bez stosownej ich interpretacji;
5. Używanie przez autora, za powoływanymi publikacjami, czasu przyszłego w odniesieniu do zdarzeń sprzed kilku lat – jest to charakterystyczne dla licznych fragmentów pracy, zwłaszcza w rozdziale drugim;
6. Kilkukrotne przytaczanie i powoływanie się na te same informacje i dane – np. str 116 i 120;
7. Słabo scharakteryzowany materiał statystyczny – autor nie informuje ile, w których powiatach pozyskał formularzy M-03 do badania, ani też jaki sposób przebiegał wybór zarządców do ankietowania.

Wymienione uwagi nie umniejszają znacząco dużej wartości pracy. Z pewnością nie wynikają one z nieznamomości tematu przez doktoranta, lecz w dużej mierze z ogromu pracy który dysertacja pochłonęła i co się z tym wiąże – długiego czasu, który niewątpliwie doktorant musiał jej poświęcić. Mając na uwadze ww. niewątpliwe walory pracy, cenny wkład własny autora i relatywnie niedużą wagę uwag krytycznych, oceniam merytoryczną warstwę pracy wysoko pozytywnie.

Będąc świadomy zmian, jakie wciąż zachodzą w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych i sprawowaniu zarządzania nimi, a także mając na uwadze, że prezentowane badania kończą się w zasadzie na roku 2011, chciałbym zadać doktorantowi pytanie dotyczące funkcjonowania wspólnot po okresie badawczym, w szczególności w odniesieniu do zmian związanych z deregulacją m.in. zawodu zarządcy nieruchomości. A mianowicie, czy w ocenie doktoranta zniesienie licencji zawodowych wpłynęło (lub jeszcze wpłynie) na zjawiska obserwowane we wspólnotach mieszkaniowych, w tym na badane w pracy prawidłowości statystyczne? Proszę doktoranta o odpowiedź na to pytanie podczas obrony pracy doktorskiej.

4. Ocena doboru źródeł

Praca doktorska mgr Waldemara Miączyńskiego została napisana w oparciu o bogaty, obejmujący 135 pozycji materiał bibliograficzny obejmujący głównie pozycje książkowe, ale też artykuły naukowe publikowane w czasopiśmie periodycznych oraz materiałach konferencyjnych. Sporadycznie powoływane są też artykuły publicystyczne i źródła internetowe. Tylko 6 z nich do źródła zagraniczne, co poniekąd może być uzasadnione tym, że podjęta problematyka ma raczej krajowy wymiar. Ponadto w pracy powołano 30 aktów normatywnych. Uważam, że źródła zostały dobrane trafnie, mimo że część z nich stanowią materiały o treściach ogólnych i podstawowych. W świetle powyższego stwierdzam więc, że standardy stawiane pracom doktorskim w zakresie doboru źródeł zostały wypełnione.

5. Ocena poprawności językowej i stylistyki pracy

W pracy dają się zauważyć błędy o charakterze redakcyjnym, tzw. literówki, błędy interpunkcyjne i pewne niezgrabności stylistyczne, choć należy przyznać, że trudno się takich

błędów ustrzec w pracach o dużej objętości, które nie przechodzą profesjonalnej korekty redakcyjnej. Należy jednak zaznaczyć, że ww. uchybienia mają charakter sporadyczny.

6. Ocena końcowa

Biorąc pod uwagę ważność i aktualność podjętego tematu, postawioną tezę pracy i sformułowane cele, przyjęty sposób ich realizacji, a także wkład własny autora oraz sposób przedstawienia i interpretację wyników, wyrażam przekonanie, że doktorant dowiódł, iż posiada ogólną wiedzę teoretyczną w dyscyplinie ekonomia. Wykazał również umiejętność prowadzenia pracy naukowej. Przedstawiona do oceny praca doktorska, mimo wskazanych wyżej drobnych uchybień, stanowi oryginalne rozwiązanie problemu badawczego, a tym samym spełnia wymagania, jakie ustawa o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki stawia rozprawom doktorskim. Dlatego wnoszę o przyjęcie jej i dopuszczenie do publicznej obrony jako finalnego etapu przewodu doktorskiego.

Sebastian Kokoł